



NB GUIDE
FACILITY-MANAGEMENT

2023

Ihr persönlicher Leitfaden für
modernes Facility-Management &
intelligente Gebäudetechnik.

www.newbusiness.at



SALESIANER

Textil-Management vom Besten.

**TOP-FIT für
FACILITY!**

Ihr zuverlässiger Partner mit persönlicher Betreuung.



Waschraumhygiene | Reinraumbekleidung
Berufsbekleidung & Reinigungstücher | Matten

[salesianer.com](https://www.salesianer.com)

DER WIND DES WANDELS

Das Facility-Management steht vor vielfältigen Herausforderungen, die einen regelrechten Kulturwandel erfordern. Themen wie zum Beispiel Nachhaltigkeit, Digitalisierung oder der Mangel an Arbeitskräften stehen auf der Agenda – um nur einige zu nennen.

Die vergangenen Jahre haben sich als stürmisch erwiesen. Und auch für die kommenden zeichnet sich keine dramatische Verbesserung dieser „Wetterlage“ ab. Zu groß sind die Herausforderungen und zu langwierig deren Lösungen, als dass man davon ausgehen könnte, dass sie sich ruckzuck in Wohlgefallen auflösen werden.

CHANCEN STATT HÜRDEN

Wo die einen Hürden sehen, sehen andere Chancen, sagt man. Letzteres trifft auf die Facility-Management-Branche zu. In all den Irrungen und Wirrungen der jüngeren Vergangenheit hat sie sich nicht nur „resilient“, wie es heute so gerne genannt wird, gezeigt, sondern sich auch tatkräftig eingebracht, um ihre Kunden bestmöglich zu unterstützen. Die Unternehmen der Branche haben ihre Serviceangebote angepasst, wenn nicht sogar erweitert, und schenkt man den Auguren, wie etwa den Marktforschern von Lünendonk & Hossenfelder, Glauben, dann mangelt es trotz der vorherrschenden Unsicherheit auf den Märkten nicht an Optimismus. Gerade in Österreich seien die Umsatzprognosen überdurchschnittlich positiv, ungeachtet bestimmender Themen wie Personalmangel, Digitalisierung, Inflation oder drin-

gend notwendiger Anstrengungen hinsichtlich der Nachhaltigkeit.

DIGITALISIERUNG ALS HEBEL

Gerade der Digitalisierung und (Gebäude-)Automatisierung kommt in diesem Zusammenhang große Bedeutung zu, lassen sich damit doch gleich mehrere Problemfelder adressieren. Digitale Lösungen schaffen Effizienz, entlasten bestehende Mitarbeiter:innen und sind ein wichtiger Hebel, um Ressourcen zu sparen, den Energieverbrauch zu senken und Nachhaltigkeitsziele zu erreichen – über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Das Bewusstsein dafür ist vorhanden, und entsprechende Maßnahmen werden überall in die Tat umgesetzt, wie Sie anhand der vielen Beispiele auf den folgenden Seiten sehen werden.

„Wenn der Wind des Wandels weht, bauen die einen Mauern, die anderen setzen Segel“, heißt es in einem anderen, gerne zitierten Sprichwort. Auch hier trifft eindeutig Letzteres auf die FM-Branche zu. Denn sie hält ihren Kurs selbst bei stürmischer See und widrigem Wetter. ■

Mast- und Schotbruch sowie eine interessante Lektüre wünscht Ihnen, Ihr

Rudolf N. Felser,
Chefredakteur NEW BUSINESS Guides



Foto: NEW BUSINESS



30



16



44

Editorial. Von Rudolf Felser.....	03
Vorwort. Von Doris Bele, M.Sc., und Mikis Waschl, B.Eng.	06
News aus der FM-Welt. Produkte, Services & Neuigkeiten im Überblick.....	08
Sparsam durch Intelligenz. Weniger CO ₂ durch intelligente Gebäudetechnik	16
Klimafitte Gebäude. TÜV SÜD mit Initiative für nachhaltige Bestandsgebäude	30
Immobilienbranche im radikalen Wandel. 15. Internationaler FM-Kongress	34
Deproprietarisierung. Es tut sich was in der Welt von ctrlX.....	38
Richtungsweisend. Steuerungstechnik von Beckhoff für das Building H in Wuhan ...	40
Zehn Jahre re.comm. Der Innovationskongress ging in die zehnte Runde.	44
Der Supermarkt der Zukunft. Digitalisierungs-Pilotprojekt in Billa-Filiale.....	48
Analog wird digital. Start-up qapture digitalisiert Gebäude mit Laser und Robotik...	56
Smart, sicher & bequem. Sprechanlage in Smart-Home-App integriert	60
Leerstand vermeiden. Keine Kostenfalle durch Digitalisierung	66
Schöne neue Immo-Welt. Was bedeuten Bricolage, Club Office und Co.?.....	68
Diese Fehler sollte man unbedingt vermeiden. Tipps für Hausverwalter.....	74
Künftige Wohntrends. Was uns künftig im Wohnbau beschäftigen wird.....	78



56



60



68



74



78

Fotos: Gerd Altmann/Pixabay (16), TÜV SÜD (30), epmedia/Helmut Tremmel (44), Raffael Portugal/flightkinetic (56), 2N (60), Freepik/fabrikasimf (68), Towfiqu barbhuiya/Unsplash (74), Kiubo (78)

IMPRESSUM

Medieneigentümer-, Herausgeber- und Chefredaktionsanschrift: NEW BUSINESS Verlag GmbH, 1180 Wien, Kutschergasse 42, Tel.: +43/1/235 13 66-0, info@newbusiness.at **Geschäftsführung:** Lorin Polak **Chefredaktion:** Rudolf N. Felser **Art-Direktion:** Genius Graphics Gabriele Sonnberger **Anzeigenleitung:** Lorin Polak **Lektorat:** Julia Teresa Friehs **Coverfoto:** Adobe Stock/Formfrom.design **Verlagspostamt:** 1180 Wien **Druck:** Hofeneder & Partner GmbH. Alle Rechte, auch die Übernahme von Beiträgen nach § 44 Ab 1 und 2 Urheberrechtsgesetz, sind vorbehalten.



NACHHALTIGES FM ALS WICHTIGER ESG-BAUSTEIN

Steigende Energie- und Rohstoffpreise, Optimierung des Flächenverbrauchs, Klimaschutz, Einhaltung von ESG- und EU-Taxonomie-Kriterien: Das sind nur einige der Herausforderungen, mit denen Facility-Manager:innen derzeit zu kämpfen haben.

Das Bewusstsein von Immobilieneigentümern gegenüber Facility-Management hat sich zuletzt stark gewandelt. Unternehmen kümmern sich immer mehr um ihr Kerngeschäft und weniger um die Bewirtschaftung und Verwaltung ihrer Immobilien. Aus den einstigen Hausmeistertätigkeiten ist eine anspruchsvolle Managementaufgabe für Profis geworden.

Klimaschutz, Energie- und Ressourceneffizienz sind jetzt die großen Aufgaben unserer Zeit. Facility-Management hat einen wesentlichen Einfluss auf die effiziente Nutzung und den Betrieb von Gebäuden und betrieblicher Infrastruktur. Hier entstehen mehr als 30 Prozent des Energieverbrauchs und der damit verbundenen CO₂-Emissionen. Die Facility-Manager:innen tragen als Entscheidungsträger:innen und Meinungsbilder:innen in ihren Unternehmen Verantwortung für einen aktiven Beitrag zur Reduktion von Energieverbrauch, Ressourceneinsatz und CO₂-Ausstoß der von ihnen betreuten Gebäude und Anlagen.

Unterstützung auf dem Weg zu klimaneutralen Gebäuden bieten die aktualisierten „Leitlinien nachhaltiges Facility Management“, die in Zusammenarbeit mit klimaaktiv, der Initiative des Klimaschutzministeriums (BMK), überarbeitet und um wichtige Checklisten zu den Themen Digitalisierung, Klimaneutralität, Kreislaufwirtschaft und Klimawandelanpassung ergänzt wurden.

Als weiteres Werkzeug dient der neue Leitfaden „10 Schritte zur klimaneutralen Immobilie“, mit dem wir uns zum Ziel gesetzt haben, einerseits das entsprechende Bewusstsein der Unternehmen zu schärfen und andererseits konkrete Wege aufzuzeigen, wie CO₂-Emissionen erfolgreich gesenkt und Immobilien nachhaltig klimaneutral werden können. Die Publikation legt auf Unternehmensebene dar, wie der Fahrplan zur Klimaneutralität aussehen kann, und stellt auf operativer Ebene Vorschläge für Maßnahmenpläne zur Effizienzsteigerung, zum Einsatz von erneuerbaren Energien und zur energieeffizienten Mobilität sowie Vorgaben für klimaneutrale Gebäude zur Verfügung.

NACHHALTIGKEIT BRAUCHT DIGITALISIERUNG.

DIGITALISIERUNG BRAUCHT NACHHALTIGKEIT.

Im Rahmen unserer letztjährigen Umfrage in Zusammenarbeit mit „Digital Findet Stadt“ erhoben wir die Anforderungen an den digitalen Immobilienlebenszyklus

„Planen, Bauen und Betreiben“ aus Sicht des Gebäudebetriebs. Die Ergebnisse aus den 128 Antworten zeigen, dass die Digitalisierung aus dem Gebäudebetrieb nicht mehr wegzudenken und bereits seit vielen Jahren in unterschiedlicher Ausprägung praktizierte Realität ist. Bei der Frage nach dem Grad der Information über die Möglichkeiten der Digitalisierung im Gebäudebetrieb gibt der überwiegende Anteil der befragten Facility-Manager:innen an, ausreichend darüber informiert zu sein. Lediglich fünf Prozent der Befragten meinen, nicht ausreichend Kenntnis über die verschiedenen Digitalisierungsmöglichkeiten zu haben.

ERMUTIGENDE SIGNALE AUS DER BRANCHE

Dazu passt auch, dass bereits über die Hälfte der Befragten, konkret 55 Prozent, nach eigenen Angaben aktiv die Möglichkeiten der Digitalisierung für Prozesse und Aufgaben im Facility-Management im eigenen Unternehmen nutzen. Lediglich sieben Prozent geben an, die Möglichkeiten der Digitalisierung noch gar nicht zu nutzen. Also durchaus ermutigende Signale aus der Branche. Etwas weniger etabliert ist die Digitalisierung von Prozessen für die Zusammenarbeit mit externen Beteiligten, also Partnern, Dienstleistern oder Kunden im Facility-Management. Aber immerhin noch rund 40 Prozent der Befragten digitalisieren ihre Prozesse auch außerhalb der eigenen unmittelbaren Einflussphäre – vor allem im Bereich Abwicklung der Kommunikation und Integration von Prozessen.

Ebenso erfreulich ist, dass mit knapp 60 Prozent eine klare Mehrheit der Befragten angibt, mit der Arbeitsmethodik BIM und deren Ein-

satzmöglichkeiten für den Gebäudebetrieb vertraut zu sein. Die größten Chancen, Potenziale oder Einsparungsmöglichkeiten durch Digitalisierung im Facility-Management werden in den Bereichen „Maßnahmenplanung (Instandhaltung und Wartung) und Auftragsmanagement“, „Bau- und Gebäudedokumentation“ sowie im „Ressourcen- und Energiemanagement“ gesehen. Es gibt also noch viel zu tun!

FRAUEN IM FACILITY-MANAGEMENT

Überzeugungsarbeit zu leisten und aktiv zu werden heißt es auch, wenn es um den Frauenanteil im Facility-Management geht. Die neue Initiative „FMe – Frauen im Facility Management“ soll Frauen ermutigen, sichtbarer zu werden, neue Wege zu gehen, traditionellen Rollenbildern entgegenzuwirken und basierend auf ihren Stärken die Themen im Facility-Management voranzutreiben.

ÖSTERREICHS GEBÄUDE AUF DEM WEG ZU EINEM KLIMANEUTRALEN BETRIEB!

Auch heuer werden wir im Rahmen unseres achten FM-Days am 20. September den CO₂-Countdown-Award verleihen.

Gemäß dem diesjährigen Motto des FM-Days „Impulse geben. Energierich agieren.“ werden wir Maßnahmen prämiieren, die mit viel Kraft und voller Energie zum Nachahmen anregen und einen Beitrag leisten, Österreichs Gebäude klimaneutral zu machen und zu betreiben! ■

Wir freuen uns auf zahlreiche Beiträge und bis bald im Park Hyatt Vienna! Ihr Netzwerk für Facility-Management in Österreich.

Doris Bele, M.Sc.
Vorstandsvorsitzende, FMA



Mikis Waschl, B.Eng.
Präsident, IFMA Austria



PRODUKTE, SERVICES & NEWS

Beginnen Sie Ihre Lektüre doch mit einigen handverlesenen Neuigkeiten aus der facettenreichen Welt von Facility-Management und intelligenter Gebäudetechnik, um sich einen Überblick über die Ereignisse der vergangenen Monate zu verschaffen.



1

PAYUCA HOLT SICH INVESTMENT

Mit einer App ermöglicht es das Wiener Prop-tech Payuca Wohnungsunternehmen und Eigentümern von Mietwohnhäusern, leerstehende Stellplätze an Kurzparker zu vermieten. Die gesamte Abwicklung mit den Kurzparkern übernimmt Payuca, über ein Dashboard können Hausverwaltungen zusätzlich auch das Garagenmanagement der Dauerparker abwickeln. Anfang 2023 schloss das Unternehmen seine Series-A-Finanzierungsrunde erfolgreich ab. Das frische Kapital soll nun der weiteren Expansion von Payuca in Deutschland dienen. Neben Berlin sollen bald auch weitere deutsche Großstädte folgen. Aufgestellt wurde die Finanzierungsrunde von dem internationalen Investor ABB E-mobility AG. Über die exakte Höhe des Investments wurde Stillschweigen vereinbart. ■

40 JAHRE BOE WURDEN GEFEIERT

Professionelles und effizientes Management von Immobilien und Garagen sind Kernaufgaben der BOE – und das mittlerweile seit mehr als 40 Jahren. Rund 120 Gäste fanden sich daher am 8. September 2022 im Seehub in der Seestadt Aspern ein, um gemeinsam das Jubiläum zu feiern. Mit mehr als 200 Mitarbeiter:innen in Österreich, Deutschland, Ungarn, Kroatien, Slowenien und der Slowakei managt die BOE und List Group etwa 50.000 KFZ-Stellplätze und rund eine Million Quadratmeter an Gebäudefläche. Passenderweise ist auch der gewählte Veranstaltungsort selbst ein multifunktionales Immobilienprojekt. Der Seehub bietet neben KFZ-Stellplätzen auch ein besonders energieeffizientes Bürogebäude sowie auf dem Dach der Parkgarage eine moderne Socceranlage mit insgesamt fünf Fußballfeldern. ■



2

TELEFON STEUERT LICHT UND HEIZUNG

KNX gehört zu den am häufigsten eingesetzten Gebäudebussystemen in Europa und Asien. Dem IP-Telefonhersteller Snom Technology GmbH wurde Ende 2022 das europäische Patent für ein eigens entwickeltes Verfahren zur Steuerung von KNX-fähigen Geräten mittels nicht KNX-fähiger IP-Apparate erteilt. Den Ansatz der Integration von IP-Telefonen als Komponente der Gebäudeautomation verfolgt der Anbieter schon seit einiger Zeit, schließlich sind Telefongeräte fast immer in Unternehmen vorhanden. Die in den letzten zwei Jahren intensiv betriebene Grundlagenforschung zu dem offenen Standard für die Gebäudeautomation und dessen Interaktionspotenzial mit IP-Endgeräten diente dazu, ein KNX-Gateway zu entwickeln, das die Kosten von KNX-Anlagen reduziert. Dank des patentierten Verfahrens ist etwa das Tischtelefon Snom D735 über die eingebauten Sensoren nun in der Lage, das Licht am Arbeitsplatz konstant zu regeln. Mit einigen wenigen zusätzlichen Bauteilen, etwa einem USB-Temperatursensor, kann jedes Snom-Tischtelefon auch KNX-Heizungsaktoren regeln. Mittels einer entsprechenden Konfiguration der Funktionstasten können diese auch als Tastsensoren zur Steuerung von KNX-Aktoren dienen. ■



AUSZEICHNUNG FÜR LG

LG Electronics hat das sechste Jahr in Folge den Air-Conditioning, Heating & Refrigeration Institute (AHRI) Performance Award erhalten. Die Auszeichnung des Handelsverbands, der Hersteller von HVAC-, Kühl- und Wasserheizungslösungen vertritt, ist ein Beleg für die Qualität der Lösungen – denn jedes Modell, das von AHRI zur Prüfung ausgewählt wird, muss drei Jahre in Folge alle Bewer-

tungen bestehen, um die Auszeichnung zu erhalten. In sieben Produktkategorien – zum ersten Mal auch in der Kategorie „Ventilatoren mit Energierückgewinnung (ERV)“ – haben alle 67 zur Prüfung eingereichten LG-HVAC-Lösungen die strengen AHRI-Bewertungen bestanden. Zusätzlich zu LGs ERV-Lösungen wurden Modelle aus den folgenden HVAC-Kategorien bewertet: Variable Refrigerant Flow (VRF), Unitary Small Heat Pump (USHP), Water-Cooled Chillers (WCLL), Air-Cooled Chillers (ACCL), Room-Fan-Coil-Klimageräte (RFC) und Packaged Terminal Heat Pumps (PTHP). ■



1

WISAG WURDE MITGLIED DER ÖGNI

Die WISAG Service Holding Austria ist 2022 der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) beigetreten. Die ÖGNI zertifiziert nachhaltige Gebäude und Quartiere, erstellt Gutachten zur EU-Taxonomie und bietet regelmäßig Veranstaltungen. WISAG hat damit einen weiteren wichtigen Partner gefunden, um Lösungen für künftige Herausforderungen und praktikable Umsetzungsmöglichkeiten zu erarbeiten. Beide Unternehmen wollen vor allem den Austausch über die Taxonomieverordnung und die ESG-Kriterien pflegen, um gemeinsam Potenziale des Facility-Managements bei der Zielerreichung zu erörtern. Die Mitgliedsurkunde übergab ÖGNI-Geschäftsführer Peter Engert (*li.*) an Willy Ruf (*re.*), WISAG-Geschäftsführer Schweiz/Österreich. ■

EQUANS STATT ENGIE

Alle zuvor unter Engie bekannten Unternehmen in Österreich firmieren seit letztem Jahr unter dem Namen Equans. Der neue Firmenname steht für das Bestreben, auf komplexe Fragestellungen (EQUations) der Kunden die richtigen Antworten (ANSwers) zu finden. Die Engie Austria GmbH wurde damit zur Equans Austria GmbH, die Engie Construction GmbH zur Equans Construction GmbH, die Engie Energie GmbH zur Equans Energie GmbH, die Engie Gebäudetechnik GmbH zur Equans Gebäudetechnik GmbH und die Engie Kältetechnik GmbH zur Equans Kältetechnik GmbH. Von der Namensänderung nicht betroffen sind die zu Equans Austria – Teil der Bouygues-Gruppe – gehörenden Firmen Aquaplaning, Lepuschitz, MR-Tech, Nahwärme Kreuzstetten und Naturwärme Montafon. ■



2

MEHR ALS LICHT

Smartes Gebäudemanagement wird immer wichtiger und erfordert die Vernetzung zahlreicher Bereiche im Gebäudeökosystem, von Heizung und Lüftung über Fenstertechnik bis hin zur Beleuchtung. Tridonic, ein Technologieunternehmen in der Zumtobel Group mit Sitz in Dornbirn, entwickelt smarte Produkte, die nicht nur die für die Steuerung von Beleuchtungsanlagen notwendigen Daten erfassen, sondern diese auch innerhalb des Gebäudeökosystems vernetzen. Dafür setzt Tridonic auf Microsoft Azure und nutzt den Azure Marketplace für den Vertrieb der Lösungen. Diese sind auch mit bestehenden Systemen kompatibel, wodurch sie sich nahtlos in moderne, smarte Gebäude mit IoT-Systemen und Building-Management-Systemen integrieren lassen. Durch den Einsatz von intelligenten Beleuchtungskomponenten kann Tridonic Daten über Belegungsmuster sammeln, die zur Steuerung anderer Systeme in einem Gebäude, wie Heizung und Lüftung, verwendet werden können. Auch die Fernüberwachung des Status von Notbeleuchtungssystemen ist möglich, was Zeit und Ressourcen spart. ■



ZERTIFIZIERUNGEN

In der Immobilienbranche werden Nachhaltigkeitszertifikate als „grüne Währung“ gehandelt. Das Einkaufszentrum Wien Mitte The Mall, gemanagt von CC Real, wurde vergangenen Herbst als erstes Einkaufszentrum in Österreich von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit der Zertifizierung nach dem „Gebäude im Betrieb-2020-Standard“ in Platin – der

höchstmöglichen Zertifizierung – ausgezeichnet. Im Jänner dieses Jahres erhielt dann auch das ebenfalls von CC Real gemanagte Einkaufszentrum Millennium City im 20. Wiener Gemeindebezirk als zweite Immobilie vom Kooperationspartner der DGNB, der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI), die Zertifizierung nach dem „Gebäude im Betrieb-2020-Standard“, ebenfalls in Platin. Der Platin-Status wird ausschließlich an Projekte verliehen, die einen Gesamterfüllungsgrad von mindestens 80 Prozent aufweisen. ■

Fotos: Katharina Schriff/WISAG (1), Markus Lang-Bichl (2), Gerd Altmann/Pixabay (3), CC Real (4)



NEUES LIEFERANTENPORTAL

ISS Österreich hat gemeinsam mit EDITEL ein Lieferantenportal entwickelt. Dieses integriert erstmals auch kleinere Lieferanten in digitale Geschäftsprozesse – egal, ob EDI-fähig oder nicht. Mehr als 15 Lieferanten nutzen bereits das neue Web-Portal, um Bestellungen, Lieferscheine und Artikelkataloge elektronisch auszutauschen. Die papierlose Abwicklung spart Zeit, reduziert die Fehleranfälligkeit und schont Umweltressourcen. „Wir brauchten eine Komplettlösung, um mit allen Geschäftspartnern in einer Sprache kommunizieren zu können“, so Martin Rainer, Category Manager Food & Beverage bei ISS Österreich (*Bild*). „Mit EDITEL als IT-Partner haben wir in enger Zusammenarbeit ein Web-Portal entwickelt, das an die individuellen Ansprüche unserer Lieferanten angepasst werden kann.“

HIGHTECH-LOGISTIKLAGER ERÖFFNET

Im Jänner hat Saubermacher ein Logistiklager im slowenischen Hoče eröffnet. Seit Ende des letzten Jahres managt Saubermacher Outsourcing, ein Unternehmen der Saubermacher AG, dort das Lager für sämtliche Rohstoffe und Materialien sowie die Produktionsversorgung für das Henkel-Werk in Marburg. „Es macht mich sehr stolz und erfüllt mich mit großer Freude, mit diesem Vorzeigeprojekt unser Engagement in Slowenien, das 1989 in Lenart und Murska Sobota mit der Abfallentsorgung begonnen hat, mit derzeit über 450 Mitarbeitern weiter auszubauen und die Wertschöpfung in der Region zu steigern. Von Herzen danke ich unseren Partnern Henkel sowie Go Asset und der Gemeinde Hoče für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit“, so Saubermacher-Gründer Hans Roth.



HECTAS WURDE ZU VEBEGO

Wie im Oktober vergangenen Jahres bereits angekündigt, haben die Vebege-Töchter Hectas und Servico ihre Aktivitäten 2023 gebündelt und treten als Vebege auf. Das gilt auch für die österreichische Dependence von Hectas, die seit Jänner als Vebege Facility Services Ges.m.b.H & Co. KG firmiert. Vebege steht für Vereinigte Betriebe Goedmakers. Als Familienunternehmen 1943 in den Niederlanden gegründet, ist Vebege heute mit über 40.000 Mitarbeitenden, über 100 Unternehmen und einem Umsatz von rund 1,46 Milliarden Euro in Belgien, Deutschland, den Niederlanden, Österreich und der Schweiz aktiv. In den nächsten Jahren sollen alle europäischen Tochtergesellschaften zu elf großen Unternehmen unter dem Dach von Vebege gebündelt werden. Für die Kunden in Österreich hat sich dadurch nichts geändert, Verträge bleiben aufrecht, ebenso wie Ansprechpartner und Telefonnummern. Internetadresse und E-Mails wurden angepasst, alte Adressen sollen aber noch einige Zeit erhalten bleiben und leiten an die richtige Stelle weiter. Weitere Informationen finden Sie unter www.vebege.at auf der neuen Website. ■

Vebege

The Vebege logo consists of the word "Vebege" in a bold, purple, sans-serif font. To the right of the text is a stylized purple graphic element resembling a flower or a starburst with five points. A small number "3" is located at the bottom right of the logo area.

JUBILÄEN BEI REIWAG

Facility-Management-Dienstleister REIWAG hatte in der jüngsten Vergangenheit mehrere Gründe, zu feiern. Nicht nur wurde im Jänner das 40-Jahr-Jubiläum von REIWAG in Linz begangen, sondern auch das 35. Jahr der Unternehmensechter LEWAG Hauservice. Der am 26. Jänner 1987 gegründete LEWAG Hausbesorgerservice GmbH wurde aus diesem Anlass im Oktober 2022 von der

Landesinnung Wien der Denkmal-, Fassaden- und Gebäudereiniger eine Ehrenurkunde zum Dank und zur Anerkennung für 35 Jahre erfolgreiche Unternehmensführung überreicht (im Bild mittig REIWAG-Geschäftsführer KR Viktor Wagner). Vergangenen Mai wurde REIWAG außerdem zum vierten Mal – nach den Jahren 2014, 2017 sowie 2020/21 – von der Organisation Superbrands zur „Superbrand“ gewählt. Weiters hat die REIWAG Facility Services GmbH mit Hauptsitz in Wien per Ende 2022 64 Prozent der Gesellschaftsanteile des Immobiliendienstleisters Atrium in Serbien erworben. ■

LPAD-7 Raumbedienung

Control is just a touch away!



- Kommunikatives Raumbediengerät oder Einzelraumregler
- Intuitive Touchbedienung
- Brillantes 7-Zoll-IPS-Display
- Montage im Hoch- oder Querformat
- Glasfront in Schwarz oder Weiß
- Geringes Aufbaumaß von nur 21 mm
- Kommuniziert über BACnet, EnOcean, LonMark, Modbus, Bluetooth, OPC XML / DA und
- Sensoren für Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Helligkeit, Annäherung, Infrarot
- WiFi und Dual Ethernet, PoE

L-PAD ist die zeitgemäße, interaktive Bedienlösung für Büroräume, Konferenzräume, Hotelzimmer und Wohnungen.



OPC UA



SPARSAM DURCH INTELLIGENZ

Im Gebäudesektor stecken erhebliche CO₂-Einsparungspotenziale. Das Maximum lässt sich aber nur herausholen, wenn neben der thermischen Sanierung auch in intelligente Gebäudetechnik investiert wird. Damit steigt gleichzeitig der Komfort für die Bewohner.





Der Gebäudesektor wird in die Zange genommen, und der Druck nimmt nicht ab. Durch die vorgegebenen Klimaziele – etwa die vollständige Dekarbonisierung bis 2050 – auf der einen und steigende Preise sowie die unsichere Situation auf dem Energiemarkt auf der anderen Seite rückt die Energieeffizienz immer deutlicher in den Mittelpunkt. Auch in Österreich liegen hier, in einem der energieintensivsten Sektoren, noch erhebliche CO₂-Einsparungspotenziale begraben.

Um den heimischen Gebäudesektor wie geplant bis 2050 klimaneutral zu gestalten, müssen seine Treibhausgasemissionen von über 13 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalent im Jahr 1990 auf knapp über null gesenkt werden. Zumindest die Richtung stimmt schon einmal:

So hat der Gebäudebereich im Jahr 2020 den Angaben zufolge acht Millionen Tonnen CO₂-Äquivalent verursacht. Doch das Tempo muss noch erheblich gesteigert werden, um das Ziel zu erreichen. Künftige Einsparungen werden vor allem in der Modernisierung von Bestandsgebäuden gesehen. Denn mehr



„Der erste Schritt muss immer sein, die eigene Energie-Infrastruktur kritisch zu hinterfragen.“

Robert Pffrwaller, CEO REXEL Austria



als drei Viertel davon wurden vor 1990 gebaut und gelten laut Statistik Austria zu 60 Prozent aus energetischer Sicht als sanierungsbedürftig.

NUR EINE SEITE DER MEDAILLE

Die thermische Sanierung ist dabei nur eine Seite der Medaille. Wie in der im Auftrag der WKÖ und des OVE Österreichischen Verbands für Elektrotechnik vom AIT Austrian Institute of Technology durchgeführten Studie „CO₂-Einsparungspotenziale im Gebäudebereich“ festgestellt wird, lassen sich nur dann alle CO₂-Einsparungspotenziale heben, wenn auch eine gesamtheitlich energetische Sanierung mittels intelligenter Gebäudetechnik angegangen wird. Mit Ansätzen wie intelligenter Regeltechnik, intelligenter Beleuchtung und einem verbesser-

ten Haus- und Gebäudemanagement sollen sich im Einfamilienhaussektor und im mehrgeschoßigen Wohnbau zusätzlich mehr als 20 Prozent CO₂ (im Vergleich zu Sanierungen ohne Gebäudeautomation) einsparen lassen. Denn durch die Vernetzung von Technologien und Systemen ermöglicht intelligente Gebäudetechnik die optimale Nutzung von Energie. Am größten sind die Einsparungsmöglichkeiten im Bereich Heizung; Kommt hier eine effiziente Regelung im Zusammenwirken mit einer ganzheitlichen Gebäudeautomation zum Einsatz, ergibt das bei einer Sanierungsrate von fünf Prozent ein Einsparungspotenzial von bis zu 85.000 Tonnen CO₂. Deutliche Effizienzsteigerungen ergeben sich bei einer gesamtheitlichen energetischen Sanierung auch bei der Trinkwassererwärmung und der Beleuchtung.

Foto: Adobe Stock/ryanking999 (1), ivanashoots (2)



ES BRAUCHT POLITISCHE SIGNALE

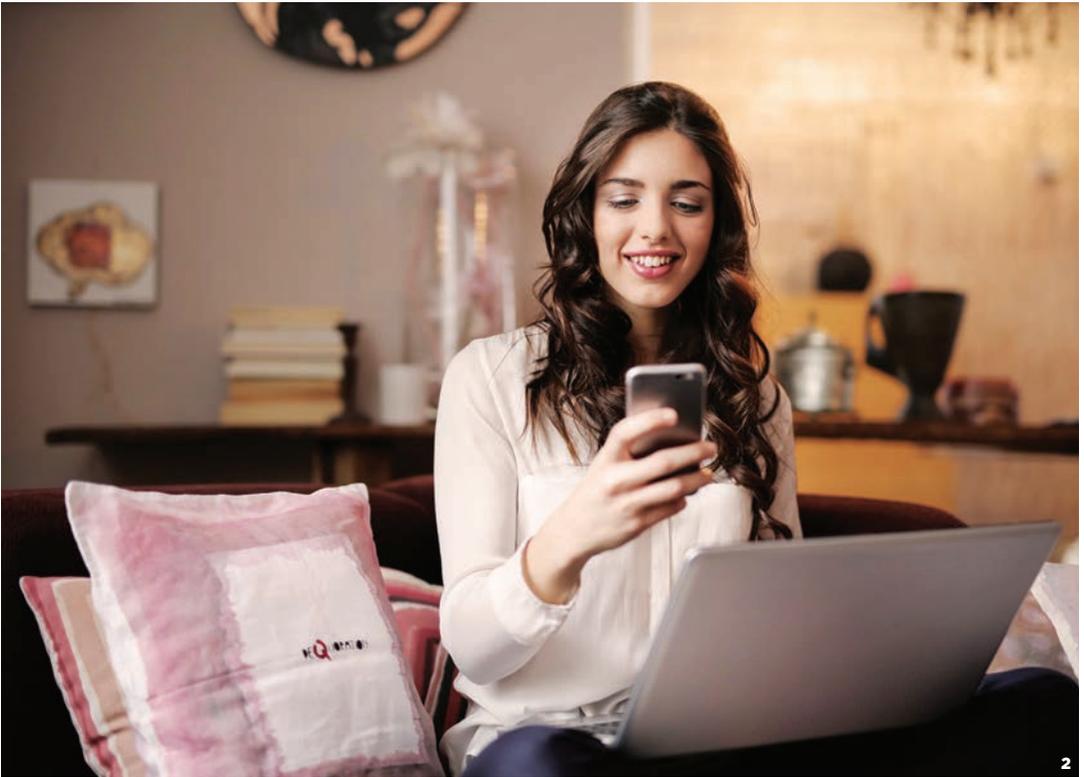
Damit die vollen Einsparungspotenziale ausgeschöpft werden können, braucht es allerdings auch die richtigen politischen Signale. Aus der Studie ergibt sich eine Reihe von Empfehlungen an die politischen Entscheidungsträger. Derzeit werden bei den Förderungen nur rein thermische Aspekte der Sanierung berücksichtigt, das Fördersystem müsse daher in Richtung ganzheitlicher energetischer Sanierungen adaptiert werden. Investitionssicherheit und Anreize für eine höhere

Sanierungsrate seien hier ebenso notwendig wie die Verankerung von Kennwerten zur Steigerung der Systemeffizienz in relevanten österreichischen Richtlinien, Verordnungen und Baunormen. Öffentliche Gebäude sollten bevorzugt ganzheitlich energetisch saniert werden und so eine Vorbildfunktion einnehmen und als Referenzprojekte dienen. Auch eine Roadmap, die alle relevanten Stakeholder und entsprechende Technologien einbindet, wird im Sinne einer zielgerichteten Umsetzung vorgeschlagen. Ohne diese Signale seitens der Politik bestimme laut den Studienautoren die Gefahr, „dass suboptimale, oberflächliche Sanierungen weiterhin den Markt dominieren und dadurch CO₂-Einsparungspotenziale nicht vollständig ausgeschöpft werden können“.



„Smart-Living-Produkte bekommen immer mehr Akzeptanz, es gibt aber noch viel Aufklärungsarbeit zu leisten.“

Werner Kraus, CCO Magenta Business



2

SMART LIVING - DAS WOHNEN VON MORGEN

Kommen wir von der objektiven Sicht auf die Dinge zu einer etwas subjektiveren. Im „Marketinggespräch“ hat sich für intelligente Gebäudetechnik im Wohnbereich auch der Begriff „Smart Living“ eingebürgert. Welche Anforderungen Bewohner, Eigentümer und Hausverwaltungen an dieses „Wohnen von morgen“ haben und wie smarte Anwendungen das Leben und Arbeiten für alle komfortabler machen, hat Magenta Telekom in einer Studie mit dem Marktforschungsinstitut Triple M untersucht.

Im Hinblick auf die aktuelle Situation steht auch in diesem Zusammenhang vor allem die Energieeffizienz beim Wohnen von morgen im Fokus. Sonnenschutz, steuerbare Heizungssysteme, Kühlung und energieeffiziente Lösungen sind die wichtigsten Anforderungen von Bewohnern an zukünftige Wohnkonzepte. Bei gestützter Nach-

frage sind für zwei Drittel eine vorinstallierte IT-Infrastruktur (66%) sowie Vorkehrungen zur Sicherheit und Überwachung (64%) wichtig. Smarte Anwendungen zur automatischen Steuerung von Geräten im Wohnraum spielen für Mieter eine nachgeordnete Rolle (48%). Hausverwaltungen sehen zusätzlich mehr Gemeinschaftsflächen (Begegnungszonen und Co-Working-Spaces) sowie smarte Lösungen in neuen Wohngebäuden als Vorteil. Interessant ist auch der Unterschied in den Wohnkategorien: Im Luxussegment von Wohnobjekten gelten Smart-Living-Anwendungen bereits als Basisanforderungen, auch jüngere Menschen haben höhere digitale Anforderungen im Neubau.

Geht es um das Wohnen der Zukunft, hat knapp ein Drittel der Bewohner keine konkrete Vorstellung der Bedeutung von Smart Living. 41 Prozent der Befragten assoziieren mit Smart-

Fotos: G. Altmann/Pixabay (1), A. Piacquadio/Pexels (2), M. König/Magenta (3)

Wobei wünschen sich Mieter und Vermieter Unterstützung mit smarten Lösungen?



Für zwei Drittel der Befragten ist eine vorinstallierte IT-Infrastruktur (66%) sowie Vorkehrungen zur Sicherheit und Überwachung (64%) wichtig (gestützte Nachfrage).

Quelle: Magenta Innova Studio, Smart Living, 2022

Smart Living im Wohnbau: Welche digitalen Lösungen werden schon genutzt?



Quelle: Magenta Innova Studio, Smart Living, 2022

Magenta



Living-Anwendungen digitale Heizungssteuerung und Heizsysteme, gefolgt von Lichtsteuerung (28%), Raumkühlung (20%) und nachhaltigen Lösungen zur Steigerung der Energieeffizienz (18%). Auch hier wird die Dominanz von energieschonenden Lösungen wieder deutlich.

DIE AKZEPTANZ STEIGT, TROTZDEM BRAUCHT ES AUFKLÄRUNGSARBEIT

Viele digitale Services werden bereits eingesetzt – wie zum Beispiel ein digitales Schwarzes Brett (31%) oder eine digitalisierte Postbox (28%). Vor allem diverse Sicherheitsaspekte wie Gegensprechanlagen (23%), Zutritts- oder Schließsysteme (10%) spielen dabei eine große Rolle. Besonders interessant ist auch hierbei wieder die Bedeutung von energieeffizienten Anwendungen: Zentrale, ressourcenschonende Beleuchtung (16%) spielt in der Befragung ebenso eine Rolle wie die intelligente Energiesteuerung zur Steigerung der Energieeffizienz in Wohnungen und Gebäuden (10%). Geht es um die Zahlungsbereitschaft für Smart-Living-Lösungen, sind 57 Prozent der Befragten bereit, für Energieeffizienzanwendungen zu bezahlen, aber weniger für Anwendungen, die nur „bequem sind“.

Ein Thema, das in der Vergangenheit untrennbar mit der Digitalisierung verknüpft war und es nach wie vor ist: der Sicherheitsaspekt von Smart-Living-Anwendungen. Angst vor Ausfällen, Cyberkriminalität und der Schutz personenbezogener Daten sind die am häufigsten genannten Bedenken beim Einsatz von smarten Lösungen. Für 80 Prozent der unter 30-Jährigen ist es wichtig, dass das Wohnen in Zukunft „smarter“ wird, wohingegen 35 Prozent der Befragten über 50 Jahren dem Einsatz von digitalen Anwendungen mit Skepsis begegnen. Hier spielt die vermeintliche Komplexität der Anwendungen eine Rolle. „Smart-Living-Produkte bekommen immer mehr Akzeptanz, es gibt aber noch viel Aufklärungsarbeit zu leisten. Gerade für Ältere können smarte Anwendungen im Bereich Sicherheit und Betreuung viele Vorteile bieten. Es ist daher eine gemeinsame Aufgabe aller beteiligten Unternehmen und Leistungspartner, die Vorteile digitaler Anwendungen aufzuzeigen und eine einfache Installation und Bedienbarkeit sicherzustellen“, betont Werner Kraus, CCO Magenta Business.

Auch Immobilienbesitzer erkennen mittlerweile die hohen Potenziale von Investitionen in Wohn- und Bürogebäude: Für acht von zehn der befragten Hausverwaltungen schlägt die Digitalisierung



die Brücke zur Zukunftssicherheit von Immobilien in puncto Werterhalt. Und schließlich profitieren Bauunternehmer und Investoren von sicheren, effizienten Bauprojekten, um moderne, nachhaltige Gebäude für die Zukunft zu bauen.

DIE EIGENE ENERGIE-INFRASTRUKTUR KRITISCH HINTERFRAGEN

In der Industrie stehen die Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit ebenfalls weit oben auf der Agenda. „Einerseits haben die Industriebetriebe aufgrund steigender Energiekosten rein aus ökonomischer Sicht ein Interesse daran, nachhaltiger und ressourcenschonender zu arbeiten, andererseits informieren sich auch Konsument:innen heutzutage zu diesen Themen und richten ihr Kaufverhalten danach aus“, so Robert Pfarrwaller, CEO des Elektrogroßhändlers REXEL Austria. Er erläutert: „Der erste Schritt muss immer sein, die eigene Energie-Infrastruktur kritisch zu hinterfragen. Wir merken, dass die Nachfrage nach Energiemonitoringlösungen, die gezielt Lastspitzen identifizieren und Energieverschwendung aufzeigen, enorm steigt. Bei den derzeitigen Energiepreisen amortisiert sich so eine Investition noch viel schneller und ist daher noch interessanter für Unternehmen.“ Über die aktuelle

Energiepreisthematik hinaus würden Nachhaltigkeit, die Reduktion des CO₂-Fußabdrucks und Energieeffizienz auch langfristig eine große Rolle spielen. Somit wäre Pfarrwaller zufolge jedes Unternehmen gut beraten, sich mit diesen Themen auseinanderzusetzen. Großunternehmen wären ohnehin zum regelmäßigen Energieaudit verpflichtet, KMU zögen verstärkt nach.

Was der Elektrogroßhändler seiner Kundschaft verkauft, hat das Unternehmen zunächst in einem Selbstversuch geprüft. Im 23.000 Quadratmeter großen Logistikzentrum in Weißkirchen konnte eine jährliche Stromersparung von 15 Prozent erreicht werden, was einer jährlichen CO₂-Reduktion von 60 Tonnen entspricht. „Im Idealfall schafft ein Unternehmen ein autarkes Energiesystem aus erneuerbaren Quellen, unter anderem mithilfe von Solarenergie und Elektromobilität. So entsteht Unabhängigkeit von fossilen Energien, Preisschwankungen und Versorgungssicherheit. Es wird ein eigener Versorgungskreislauf geschaffen, in dem man Produzent und Konsument gleichzeitig ist. Dieses System ist auch im Kleinen anwendbar, Stichwort Smart Home, das ist sehr stark im Kommen. Wenn Unternehmen ihre Vorbildwirkung erfüllen, ziehen Privathaushalte nach“, zeigt sich Pfarrwaller überzeugt. ■

Fotos: Magenta (1), Magenta/Astrid Grosser (2), Sabine Kroschel/Pixabay (3)

RAUMAUTOMATION: SCHLÜSSEL ZU ENERGIEEFFIZIENZ & NUTZERKOMFORT

Die Raumautomation als Teildisziplin der Gebäudeautomation spielt die entscheidende Schlüsselrolle, wenn es darum geht, ein Gebäude möglichst energieeffizient bei gleichzeitig größtmöglichem Nutzerkomfort zu betreiben.

Richtig geplant und ausgeführt kann sie außerdem ein Höchstmaß an Flexibilität ins Gebäude bringen, sodass schnell und effizient auf Raumänderungen wie zum Beispiel im Rahmen von Nutzerwechseln reagiert werden kann. Durch sämtliche vorgenannte Faktoren kann die Raumautomation auch bei einer angestrebten Nachhaltigkeitszertifizierung (DGNB, LEED, BREEAM usw.) einen wertvollen Beitrag leisten, indem die bewerteten ökologischen, funktionalen und wirtschaftlichen Kriterien deutlich aufgewertet werden. Darüber hinaus muss ein zeitgemäßes Raumautomationssystem auch auf Ebene der kommunikativen Integrationsmöglichkeiten auf eine Vielzahl von Protokollen vorbereitet sein.

INTUITIVE RAUMBEDIENUNG VIA SMARTPHONE, PC, TABLET ODER LPAD-7

Im heutigen mobilen Zeitalter ist Raumbedieneung via Smartphone, PC und Tablet gefragt denn je. Die komplette Bedienung eines Raumes über mobile Endgeräte ist vor allem dort empfehlenswert, wo sinnvolle

Montageorte für herkömmliche Raumbediengeräte schwer zu finden sind, wie zum Beispiel in Großraumbüros.

ANFORDERUNGEN AN DIE MODERNE RAUMAUTOMATION

■ **Energieeffizienz – Kosten reduzieren und die Umwelt schonen**

Energieeffizienz ist das Gebot der Stunde. Eine optimale Raumautomation sorgt für Energieeffizienz wie kein anderes Automationssystem im Gebäude. So sorgt sie für immer optimal konditionierte Umgebungsbedingungen entsprechend der Nutzung und garantiert damit maximalen Komfort bei gleichzeitiger Minimierung beim Energieaufwand. Mit dem L-ROC System von LOYTEC werden enorme Einsparungen des Primärenergiebedarfs erreicht, und dies wirkt sich wiederum positiv auf die entsprechenden Kriterien nach DGNB, LEED oder BREEAM aus.

■ **Nutzerkomfort**

Aufgabe der Raumautomation ist es, zu jedem Zeitpunkt automatisch den Raum optimal zu konditionieren. Ob Komforttemperatur von 22°C, ideale Beleuchtungsverhältnisse, automatischer Blendschutz oder die perfekte Luftqualität – alles geschieht vollautomatisch. Gleichzeitig darf aber natürlich die Möglichkeit für den Nutzer

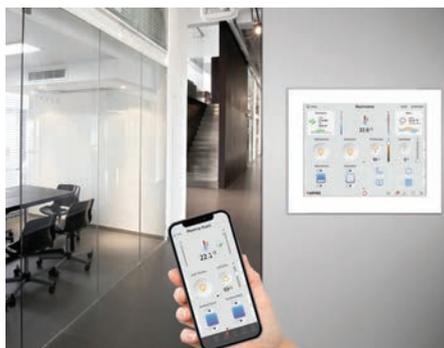


„LOYTEC forscht, entwickelt und produziert, um der modernen Gebäudeautomation neue Wege und Möglichkeiten zu eröffnen.“

Hans-Joerg Schweinzer, CEO von LOYTEC



Intuitive Raumbedieneung via Smartphone, PC, Tablet oder LPAD-7



Raumbedieneung zeitgemäß per LOYTEC App und L-VIS Touch Panel

nicht fehlen, Einstellungen individuell anzupassen. Damit Kunden sich auf das Wesentliche konzentrieren können, bietet LOYTEC zahlreiche Möglichkeiten, wie der Nutzer selbst jederzeit Anpassungen am Raumklima vornehmen kann. Entweder per L-STAT Raumbediengerät, L-VIS Touch Panel oder auf jedem beliebigen Endgerät wie Smartphone oder Tablet. Letztere Variante sorgt wegen des außergewöhnlich hohen Bedienkomforts bei der Nachhaltigkeitszertifizierung für hohe Punktezahlen.

Darüber hinaus lassen sich natürlich auch Fremdgeräte integrieren, da das L-ROC System Schnittstellen zu allen relevanten Protokollen bietet – BACnet, KNX, LON, DALI, SMI, Modbus, EnOcean, um nur einige zu nennen.

■ Flexibilität

Vor allem in Büros und Verwaltungsgebäuden spielt das Thema Flexibilität schon in der frühesten Planungsphase eine große

Rolle. Oftmals werden große Bürohäuser gebaut, bei denen bis zur Fertigstellung noch nicht alle Etagen vermietet sind. Um möglichst flexibel die Bedürfnisse potenzieller Mieter erfüllen zu können, steht der Wunsch nach einer freien Raumaufteilung im Vordergrund.

SCHNELLE ANPASSUNG AN SICH ÄNDERNDE BEDÜRFNISSE

Das L-ROC System von LOYTEC wird diesem Wunsch gerecht und ermöglicht es, flexible Raumlösungen mit geringem Arbeitsaufwand zu erstellen und bedarfsorientiert zu verändern. Die gesamte Gebäudeapplikation läuft zwar verteilt auf verschiedenen Controllern, die Kommunikation wird jedoch zentral und hardwareunabhängig verwaltet. So wird das Ändern und Neuaufteilen von Büroflächen zum Kinderspiel und kann mühelos vom Bauherrn oder Betreiber selbst durchgeführt werden. ■



LOYTEC electronics GmbH
 Blumengasse 35, 1170 Wien
 Tel.: +43/1/402 08 05-0
 Fax: +43/1/402 08 05-99
 info@loytec.com
 www.loytec.com

ENERGIE: FM MUSS LÖSUNGEN ANBIETEN

Die Transformation der europäischen Wirtschaft hin zu mehr Nachhaltigkeit bringt viele Herausforderungen mit sich. Die WISAG sieht sie als Chance und erweitert ihr Portfolio im Energiebereich.

Im Kampf gegen den Klimawandel sollen Gas- und Ölheizungen bzw. -thermen schon bald der Vergangenheit angehören. Doch vor allem im städtischen Bereich bringt das Betreiber und Eigentümer von Wohn- und Gewerbeimmobilien

Konkret bietet die WISAG künftig die Lieferung, Montage und Wartung alternativer Energieerzeugungsanlagen wie Photovoltaik und Wärmepumpen. Damit gewährleistet die WISAG einen einfachen Umstieg auf nachhaltige Energieformen. Als Beitrag zum Energiesparen rüstet das Unternehmen aber auch Beleuchtungssysteme auf LED um. Ein weiterer wichtiger Bereich ist zudem die E-Mobilität. Hier liefert, montiert und wartet die WISAG Wallboxen.

Der Vorteil der WISAG: „Wir agieren unabhängig von Her-

stellern und bieten sowohl Komplettlösungen als auch bedarfsorientierte Einzelmaßnahmen an. Zudem unterstützen wir bei Förderungsansuchen“, so Werner Moldaschl, Geschäftsführer der WISAG Gebäudetechnik. Die WISAG will diesen Weg weitergehen und das Angebot laufend ausbauen. Mittelfristig soll etwa ein umfassendes Energiemonitoring angeboten werden, das eine Analyse und Anpassung der Gebäudetechnik hin zu einem schonenderen Betrieb ermöglicht. Damit will man als Familienunternehmen einen Beitrag zu einer lebenswerten Umwelt für kommende Generationen leisten. ■

„Im Kampf gegen den Klimawandel sind alle gefordert. Mit Umrüstungen auf alternative Energieformen im innerstädtischen Bereich leistet die WISAG ihren Beitrag.“

**Werner Moldaschl, Geschäftsführer
WISAG Gebäudetechnik**



bilien in die Bredouille. Es stellt sich die Frage: Was sind die Alternativen?

Als ganzheitlicher Qualitätsdienstleister im Facility Management sieht sich die WISAG in der Verantwortung, Lösungen zu entwickeln. Das Ziel ist, bis 2024 CO₂-neutral zu werden und auch andere Unternehmen auf ihrem Weg dahin zu unterstützen. In der WISAG Gebäudetechnik wurde daher die Arbeitsgruppe „Energy“ ins Leben gerufen, die sich mit Umrüstungen und Installationen alternativer Energieformen insbesondere im innerstädtischen Bereich beschäftigt, seien es Wohn- oder Gewerbeimmobilien.

Facility Management

Intelligent und wirtschaftlich. Unser Auftrag! Unsere Werte!

Individuelle Facility-Lösungen sichern Ihnen optimale Abläufe. Aber auch mehr Wirtschaftlichkeit und Wertsteigerung. Wir gehen für Sie den einen Schritt weiter.

WISAG heißt Wertschätzung! WISAG heißt Einsatz! WISAG heißt bunt!



5 VORURTEILE GEGEN HÄNDETROCKNER – UND WAS WIRKLICH DRAN IST

Händetrockner haben einen schlechten Ruf. Sie gelten oftmals als unhygienische Stromfresser und als viel zu laut. Doch was ist dran an den Vorurteilen?

1.

VORURTEIL: HÄNDETROCKNER SIND UNHYGIENISCH.

Händetrockner sind als regelrechte Bakterien-schleudern verschrien, doch die Geräte unterscheiden sich immens voneinander und lassen sich nicht alle über einen Kamm scheren. Denn herkömmliche Händetrockner erhitzen die Luft und wirbeln diese umher. Kaltluft-Händetrockner mit HEPA-Filter von Marktführer Dyson hingegen setzen beim Trocknen auf gefilterte und damit saubere Luft. Sie ermöglichen somit ein hygienisches und sehr hautschonendes Händetrocknen, denn die Hände lassen sich berührungslos und ohne Reibung trocknen. Schließlich ist in diesen Händetrocknern die gleiche Technologie verbaut wie in den Dyson Luftreinigern: HEPA13-Filter entfernen bis zu 99,95 Prozent der Partikel in

Bakteriengröße aus der Luft. Bakterien-schleuder? Von wegen!

2. VORURTEIL: HÄNDETROCKNER SIND STROMFRESSER!

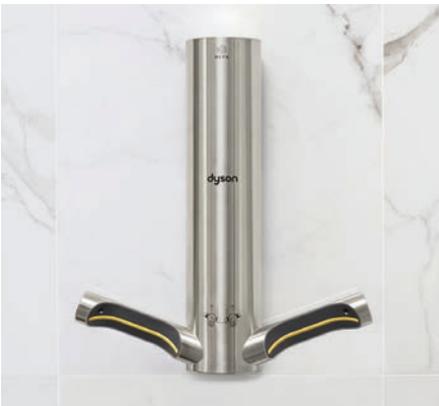
Nie war das Thema Energiesparen so präsent wie zur jetzigen Zeit. Umso wichtiger, dass wir uns so nachhaltig wie möglich verhalten und einige Angewohnheiten hinterfragen. Kaltluft-Händetrockner sind laut dem deutschen Umweltbundesamt die umweltfreundlichste Methode zum Händetrocknen im öffentlichen Raum. Je nach Hersteller kann der Verbrauch bei nur circa drei Watt pro Nutzung liegen.

3. VORURTEIL: HÄNDETROCKNER SIND VIEL ZU LAUT.

Auch hier gibt es von Hersteller zu Hersteller große Unterschiede. Die innovativen Dyson Airblade Jetstream-Händetrockner sind inzwischen auch für geräuschempfindliche Bereiche entwickelt. Dabei ist es besonders wichtig, dass die niedrigere Lautstärke die Leistung nicht beeinträchtigt. Solche modernen Modelle kombinieren beide Vorzüge und kommen heute immer mehr in geräuschsensiblen Umgebungen wie Büros, Bibliotheken oder Schulen zum Einsatz.

4. VORURTEIL: HÄNDETROCKNER SIND TEUER.

Ganz im Gegenteil: Die Betriebskosten eines Dyson Airblade Jetstream-Händetrockners



Der Dyson Airblade 9kJ ist der aktuell innovativste Händetrockner.



Die Betriebskosten eines Dyson Airblade Jetstream-Händetrockners sind bis zu 80 Prozent geringer als bei Warmluft-Händetrocknern und bis zu 99 Prozent geringer als bei Papierhandtüchern.

sind bis zu 80 Prozent geringer als bei Warmluft-Händetrocknern und bis zu 99 Prozent geringer als bei Papierhandtüchern. Denn die Beschaffung, Lagerung, Sortierung und Entsorgung ist zeit- und kostenintensiv. Erfolgt das Auffüllen nicht regelmäßig, steigt sogar die Infektionsgefahr – denn feuchte Hände können bis zu 1.000-mal mehr Bakterien verbreiten als trockene. Daher ist es wichtig, die Hände vollständig zu trocknen.

5. VORURTEIL: ES DAUERT SEHR LANGE, BIS DIE HÄNDE TROCKEN SIND.

Bei einigen Modellen mag das stimmen – ironischerweise besonders bei den Warmluft-Händetrocknern. Der Dyson Motor V4 ist jedoch stärker als ein Düsenjet: von null auf 90.000 Umdrehungen in 0,7 Sekunden ist die beeindruckende Beschleunigungsbilanz. Zwei Hochgeschwindigkeitsluftströme blasen die gereinigte Luft mit bis zu 629 km/h

auf die Hände, die in circa zwölf Sekunden komplett trocken sind. Diese wenigen Sekunden stellen also ein direktes Investment in unsere Umwelt dar, denn die natürliche Ressource Holz bleibt verschont. Die Verwendung von Händetrocknern ist eine gute Möglichkeit, Neujahrsvorsätze zum Schutz der Umwelt schnell und einfach in die Tat umzusetzen. Und wer weiß? Vielleicht ist das Papierhandtuch der neue Einweg-Kaffeebecher: Schließlich benutzten wir sie auch nur so lange, bis wir bessere Alternativen kannten. ■

INFO-BOX

DYSON AIRBLADE 9KJ: SCHNELL, HYGIENISCH UND KOSTENGÜNSTIG

Der aktuell innovativste Händetrockner ist der Dyson Airblade 9kJ:

- *Der bisher leiseste Dyson Händetrockner ermöglicht eine schnelle, hygienische Händetrocknung in nur zehn bis zwölf Sekunden.*
- *Reduzierter Geräuschpegel dank neuartiger Dämpfer und neu gestalteter Strömungswege.*
- *9,1 Kilojoule Energieverbrauch pro Trocknung – perfekte Alternative zu Einweg-Papierhandtüchern.*
- *Robustes Design für lange Lebensdauer ausgelegt*
- *Zwei Leistungsstufen: Der Max-Modus ist für stark frequentierte Waschräume konzipiert, wo Schnelligkeit zählt. Der Eco-Modus ist für geringer frequentierte Waschräume geeignet, z. B. für Büros oder Restaurants.*

dyson

Dyson Austria GmbH

Am Rothschildplatz 3, 6. OG, Top A
1020 Wien
Tel.: +43/664 917 57 23
info-austria@dyson.com
www.dyson.at

KLIMAFITTE GEBÄUDE

Im Rahmen der 13. Green & Blue Building Conference Ende letzten Jahres in Wien stellte TÜV SÜD unter anderem eine Initiative für nachhaltige Bestandsgebäude vor.

Der Bau und Betrieb von Gebäuden verursacht aktuell rund 40 Prozent der weltweiten CO₂-Emissionen. Ambitionierte Klimaziele und Dekarbonisierungsstrategien fordern die gesamte Immobilienbranche und alle Wirtschaftssektoren. Gesucht sind neue, nachhaltige Lösungen. Auf diesem Weg gehen Unternehmen wie TÜV SÜD mit gutem Beispiel voran. Im Rahmen der 13. Green & Blue Building Conference am 8. November in Wien wurde nicht nur das eigene umfassende Serviceangebot für ganzheitlich nachhaltige Gebäude vorgestellt, sondern darüber hinaus auch ein Einblick in eine unternehmensweite Next-Practice-Initiative zur klimafitten Optimierung der eigenen weltweiten Niederlassungen geboten.

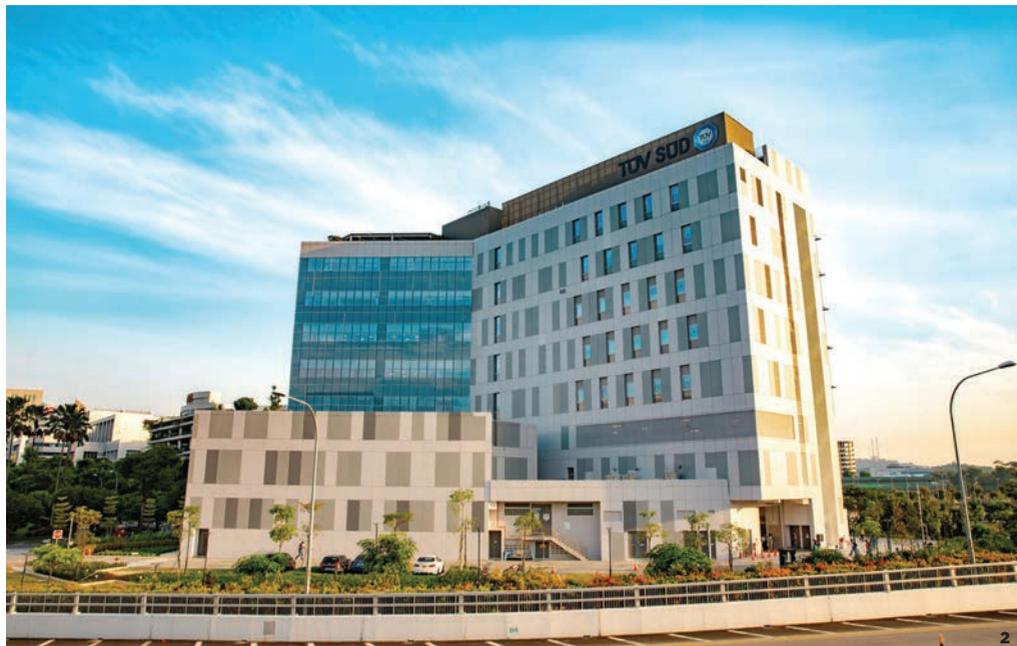
KLIMANEUTRALE ANSÄTZE BEI NEUEN UND BESTEHENDEN GEBÄUDEN

„TÜV SÜD verfolgt das Ziel, bis 2025 klimaneutral zu sein. Wir verfügen über rund 1.000 Standorte in mehr als 50 Ländern. Hier liegt ein wichtiger Hebel zur Zielerreichung. Neue Gebäude, zuletzt in Österreich das ‚Internationale Kompetenzzentrum für Sicherheit und Seilbahnen‘ in Wiesing, planen und realisieren wir nach modernsten, nachhaltigen Standards. Für Klimaneutralität setzen wir zudem an Bestandsobjekten an, um klimaschädliche Treibhausemissionen zu minimieren, Ressourcen zu schonen und Gebäude zukunftsfit und zukunftssicher zu machen“, erklärte Michaela Joas, Leiterin Corporate Real Estate Management von TÜV SÜD. „Durch Revitalisierung, durchdachte Zu- und Umbauten, Hebung von Effizienzpotenzialen im Gebäudemanagement und innovative Energiesysteme erreichen wir wesentliche Vorteile für den Klimaschutz, die Nutzungsoptimierung und die Langlebigkeit von Gebäuden. Das verringert zudem die Abhängigkeit von externen Faktoren, spart langfristig Kosten und schafft moderne Arbeitsräume für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Durch integriertes, intelligentes Gebäudemanagement sind auch in vergleichsweise kurzer Zeit große Veränderungen möglich.“ Als Vortragende berichtete Michaela Joas anlässlich der 13. Green & Blue Building Conference in Wien über Strategie, Umsetzung und konkrete Learnings der TÜV-SÜD-Initiative.

„Durch integriertes, intelligentes Gebäudemanagement sind auch in vergleichsweise kurzer Zeit große Veränderungen möglich.“

Michaela Joas, Leiterin Corporate Real Estate Management TÜV SÜD





Im Rahmen der konzernweiten Initiative für klimafitte Gebäude wurde das neue Headquarter von TÜV SÜD Singapur 2020 nach modernsten Nachhaltigkeitsanforderungen fertiggestellt.

HEBEL FÜR VERBESSERUNGEN

In Österreich unterstützt TÜV SÜD Kundinnen und Kunden von elf Standorten aus mit umfassenden Services für technisches Monitoring, Systemen zur Bewertung der Nachhaltigkeit sowie Energieaudits von Gebäuden. Die Expertinnen und Experten von TÜV SÜD zeigen in allen Schritten objektiv auf, an welchen Hebeln für langfristige Verbesserungen im Sinne ökologischer, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Nachhaltigkeit angesetzt werden kann. Das für individuelle Bedürfnisse maßgeschneiderte Portfolio umfasst den gesamten Lebenszyklus von Immobilien: von der Planung, der Realisierung, der Nachhaltigkeitszertifizierung für Neu- und Bestandsgebäude nach dem international anerkannten BREEAM-Standard über Optimierungsmöglichkeiten für den energieeffizienten Gebäudebetrieb bis hin zu Gebäudeautomation sowie umweltgerechtem und gesundheitsförderndem Infektions-

schutz und Hygiene. Durch Einbettung in das weltweite TÜV-SÜD-Kompetenznetzwerk gewährleistet TÜV SÜD Österreich laufenden Wissenstransfer zu innovativen Technologien und State-of-the-Art-Lösungen für nachhaltige Baurealisierung und Property-Management. Darüber hinaus profitieren Kundinnen und Kunden vom Spezialwissen der TÜV-SÜD-Expertinnen und -Experten zu allen Gewerken, relevanter Regulierung und weltweiten Normen. ■

INFO-BOX

Über TÜV SÜD in Österreich

TÜV SÜD in Österreich ist eine Tochtergesellschaft von TÜV SÜD und Teil des weltweiten Kompetenznetzwerks mit über 25.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an über 1.000 Standorten in mehr als 50 Ländern.

www.tuvsud.com/at

STOFFHANDTUCHROLLE STATT PAPIERCHAOS UND MÜLL IM WASCHRAUM

Die Stoffhandtuchrolle – die alternative Lösung zum Papierhandtuch! Nachhaltig im Mehrwegsystem verfügbar, sorgt sie schnell für einen ordentlichen und vor allem hygienischen Waschraum. Umweltschonend und kostensparend – BlueCare, die perfekte Lösung von SALESIANER.

In einem bekannten Sprichwort heißt es: „Der erste Eindruck zählt.“ Und diese Aussage trifft auch auf die Nassräume in öffentlichen Gebäuden wie Schulen, Universitäten, Krankenhäusern, Restaurants und Hotels oder in produzierenden Industriebetrieben zu. Sicher kennen Sie die Situation: Man öffnet die Tür zum Waschraum und steht vor einem Chaos aus benutzten Papierhandtüchern, die in überquellenden Mülleimern ihr Dasein fristen oder im schlechtesten Fall halb feucht auf dem Boden liegen und bei Unachtsamkeit „zum Ausrutschen einladen“. Der erste Eindruck ist damit klar: vergebene Liebesmüh, hier positiv argumentieren zu wollen. Ausreden müssen aber auch nicht sein, denn SALESIANER hat die Lösung für das augenscheinliche Problem: die Stoffhandtuchrolle! „Viele Anfragen von Kunden aus unterschiedlichen Bereichen, sei es aus der Industrie oder chirurgischen Einrichtungen, signalisieren uns, wie wichtig eine nachhaltige Lösung im Bereich der hygienischen Händetrocknung für den Waschraum ist. Und genau diese Nachfrage führt dazu, dass

wir als Partner der FM-Unternehmen fortlaufend an neuen, innovativen und ressourcenschonenden Produktlösungen arbeiten“, erklärt Andreas Schuc, Division Manager für BlueCare Waschraumprodukte und Matten SALESIANER Gruppe.

NACHHALTIGKEIT UND HYGIENE ALS KPIS

Dass Stoffhandtuchrollen hygienisch sauber aufbereitet werden können und auch nachhaltiger sind als deren Konterpart aus Papier, bestätigen Studien des Wirtschaftsverbands Textil Service e.V. (WIRTEX) sowie der European Textile Services Association (ETSA). „Dabei wurden die Umweltauswirkungen der Stoffhandtuchrolle jenen von Frischfaser- und Recyclingpapier gegenübergestellt und Kriterien wie Abfallmengen, Treibhauseffekt, aber auch Wasser- und Energieverbrauch untersucht. Das Ergebnis spricht ganz klar für die Stoffhandtuchrolle, die mit 95% weniger Abfall, 48% weniger Energieverbrauch und 29% geringerem Treibhauspotenzial als klarer Sieger aus dem Vergleich hervorgeht. Eine weitere Studie der Universität Helsinki belegt die

positiven Eigenschaften der Baumwolle hinsichtlich Hygiene, da Baumwolle mehr Bakterien entfernt als alternative Handtrockner“, ist Schuc von den Vorteilen der Stoffhandtuchrolle überzeugt.



„Innovative, modern designte Produkte, die Hygiene und Nachhaltigkeit sicherstellen und darüber hinaus eine Montageflexibilität gewährleisten, sind die Top-Lösungen für unser Kunden.“

Andreas Schuc, Division Manager für Waschraumprodukte und Matten SALESIANER Gruppe



Bluecare
by SALESIANER

Beim neuen Stoffhandtuchspender Highcare, der aus zwei Kammern besteht, werden der saubere und der benutzte Abschnitt des Handtuchs voneinander getrennt, wodurch eine Kreuzkontamination verhindert wird.

ENERGIESCHONEND. FLEXIBEL. ÖKONOMISCH.

Neben den ökologischen Gesichtspunkten sollten auch die ökonomischen Vorteile nicht außer Acht gelassen werden, da bei der Stoffhandtuchrolle keine hohen Entsorgungskosten wie beim Papier anfallen. Ein weiterer Kostenpunkt kann auch durch notwendige Adaptierungen wie Stromzufuhr und Installationsarbeiten entstehen und sollte berücksichtigt werden. „Wir beraten unsere Kunden individuell, da unterschiedliche Anforderungen durch passende Produktlösungen erfüllt werden können. In Waschräumen stand man bisher oftmals vor der Herausforderung, dass der Stromanschluss zum Betrieb des Stoffhandtuchspenders an der gewünschten Montagestelle fehlte. Aber auch hier haben wir mittlerweile die passende Antwort auf die Frage! Denn neben dem mechanischen Spender bieten wir unseren SALESIANER-Kunden auch Produkte mit einem leistungsstarken Akku-Antrieb! Bei voller Akku-Ladung können damit bis zu 110 Stoffhandtuchrollen aus-



Hygiene und Nachhaltigkeit im Waschraum, und das ganz ohne Papierchaos und Müll. Das vorgewaschene Baumwollhandtuch bietet eine hervorragende Saugfähigkeit und erstklassige Hygienestandards.

gegeben werden. Der Vorteil bei der Akku-Variante liegt auf der Hand, da man den Stoffhandtuchspender flexibel an der passenden Stelle montieren kann, ohne auf einen Stromanschluss angewiesen zu sein. Man kann daher von einer tatsächlichen Innovation sprechen, denn ein vergleichbares Produkt ist aktuell am Markt nicht erhältlich“, freut sich Schuc über die Vorteile der neuen Handtuchspender-Generation. ■

INFO-BOX

Über SALESIANER

Die SALESIANER Gruppe ist das führende österreichische Miettextil-Unternehmen mit insgesamt 30 Standorten in elf Ländern. Im Heimmarkt Österreich sichern 14 Standorte eine flächendeckende, regionale Versorgung. Weitere 16 Standorte befinden sich in Deutschland und der Schweiz sowie den CEE/SEE-Ländern Kroatien, Polen, Rumänien, Serbien, Slowakei, Slowenien, Tschechien & Ungarn.

SALESIANER

SALESIANER MIETTEX GmbH

Rautenweg 53
1220 Wien
Tel.: +43/800/20 24 30
office@salesianer.com
www.salesianer.at

IMMOBILIENBRANCHE IM RADIKALEN WANDEL

ESG und Workplace-Management waren die beherrschenden Themen auf dem 15. Internationalen Facility Management Kongress des IFM am 17. und 18. November an der TU Wien.

Environmental Social Governance (ESG), sprich die EU-Taxonomieverordnung, wurde letztes Jahr beschlossen, ist aber spätestens seit der EXPO Real in aller Munde und war auch DAS Thema beim World Work Place der IFMA in den USA. Aber in Europa hat sie einen ganz anderen Stellenwert, wie Ulrike Gehmacher, Head of Group ESG bei IMMOFINANZ Wien, erläuterte: Denn sie ist eine gesetzliche Notwendigkeit. Alle Unternehmen, die zumindest zwei der drei folgenden Kriterien – 200 Mitarbeiter, 20 Millionen Euro Bilanzsumme, 40 Millionen Euro Umsatz – erfüllen, müssen in ihren Jahresberichten im non-financial Teil den Umsatz, die Investitionen und die Kosten für grüne Produkte und Services ausweisen. Das soll grüne und nachhaltige Investitionen verstärken. Die IMMOFINANZ hat dabei schon seit einigen Jahren das Thema Nachhaltigkeit auf dem Radar und nutzt es, um sich zu differenzieren. Laut ihrem Vortrag werde ESG ab 2026 noch mehr an Bedeutung gewinnen, wenn die Reports auch vom Wirtschaftsprüfer vollständig auf ihre Richtigkeit geprüft werden müssen und Greenwashing unter schwerwiegende Strafen gestellt wird.

AUF ALLEN KONTINENTEN SPIELT ESG EINE IMMER GRÖßERE ROLLE

Ein ähnliches Bild zeichnet Mike Holland in seinem Vortrag. Blackstone und andere große Investoren hätten schon 2019 einen Head of ESG ernannt, der alle Investments auf ihre Nachhaltigkeit hin bewertet. Auf allen Kontinenten spielt ESG eine immer größere Rolle. Für große Unternehmen sei das leichter als für KMU, dennoch würde sich damit herausstellen, welche die besten Mieter:innen und Vermieter:innen sind. Viele seiner Mieter:innen seien ebenfalls ESG-berichtspflichtig. Daher lege er einen großen Schwerpunkt als REIT-Manager, sie bei ihrer Berichterstattung zu unterstützen. Damit erleichtert er nicht nur deren Arbeit, sondern erkennt auch, welche KPIs für sie relevant sind. Durch diese Unterstützung generiert er ein Alleinstellungsmerkmal für seine Mieter:innen und kann sie damit auch langfristig binden.



Mehr als 170 Teilnehmer:innen fanden sich im November anlässlich des 15. Internationalen Facility Management Kongresses an der TU Wien ein.

EINFACHE, KOSTENGÜNSTIGE METHODE AM THEATER IN DER JOSEFSTADT

In beiden Vorträgen wurde auf die Bedeutung einer einfachen und GoB-tauglichen Erfassung der Basisdaten für die Berechnung der KPIs hingewiesen. In der Praxis bedeutet die Erfassung einen erheblichen Aufwand. Vor allem rechtzeitig steuern zu können und nicht erst am Jahresende zu erkennen, dass ein Gebäude nicht mehr „nachhaltig“ ist, stellt einige Unternehmen vor erhebliche Aufwände. Der Vortrag von Alexander Götz, CFO, und Hans-Peter Stubenrauch, Facility-Manager des Theater in der Josefstadt, stellte daher eine einfache, kostengünstige Methode für diesen Bereich vor. Laut

Götz will „das Theater in der Josefstadt nicht nur höchstmögliche qualitative Kunst bieten, sondern hat auch das Ziel, ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltig zu sein“. Das Theater in der Josefstadt wolle nicht nur aus diesen Gründen, sondern auch wegen der Vorgaben der Regierung seinen Energieverbrauch optimieren. Frei nach dem Motto „What you cannot measure – you cannot manage“ wurde im letzten halben Jahr ein Energie-Monitoring umgesetzt. Dabei war zu beachten, dass das Monitoring-System während des Betriebs und ohne Betriebsunterbrechung implementiert werden kann, denn einen Stehtag wolle und könne sich das Theater nicht leisten.

Foto: IFM/TU Wien



Ulrike Gehmacher, Head of Group ESG bei IMMOFINANZ Wien, sprach unter anderem über den Stellenwert von ESG in Europa.

In der IoT-basierten Software-as-a-Service-Lösung „Sustainability Explorer“ fand das Theater die geeignete Lösung. Damit können alle Werte, falls erwünscht, im Minutentakt ausgelesen und im Dashboard des SaaS-Cloud-Tools analysiert werden. Als einziges Manko nannte Stubenrauch die langen Lieferzeiten der Geräte. Aus diesem Grund werden in der Ausbaustufe auch andere Hersteller eingebunden, was aber durch das offene Konzept der Lösung einfach zu bewerkstelligen sei. Stubenrauch empfiehlt daher, möglichst rasch mit der Implementierung zu beginnen, da man mit Lieferzeiten von bis zu einem halben Jahr rechnen müsse. Da das erste Jahr für die verpflichtenden ESG-Berichterstattung 2024 ist, bleibt nicht mehr viel Zeit.

WANN IST GRÜN WIRKLICH GRÜN?

Andrej Grieb, stellvertretender Obmann der Fachgruppe Wohn- und Mietrecht der Vereinigung Österreichischer Richterinnen und Richter, stellte sich die Frage, wann grün wirklich grün ist und welche Haftungen damit verbunden sind. Mit der Aussage, dass eine Immobilie nachhaltig sei, seien auch Gewährleistungen verbunden. Darüber hinaus wird Greenwashing in diesem Zusammenhang immer strikter bestraft. Grieb zeigte auf, worauf zu achten ist, um Schadenersatzansprüche und das damit verbundene schlechte Image zu vermeiden. In seinem Vortrag verwies er auch auf das EWG, das schon ab 2023 gelten soll und z. B. neue Gas- und Ölheizungen untersagt. Es verpflicht-

tet auch zu einem sehr zeitnahen Umstieg auf Heizungen, die erneuerbare Energie nutzen.

INSBESONDERE DIE IMMOBILIENBRANCHE BETROFFEN

In der Podiumsdiskussion von Alexander Redlein mit Wolfgang Gleissner, COO der BIG Bundesimmobiliengesellschaft M.B.H., und Géza-Richard Horn, CFM-Geschäftsführer der RealFM und Lehrender an der Universität Stuttgart, wurde die Bedeutung von ESG unterstrichen. Alle drei waren sich hinsichtlich der großen Herausforderungen im Jahr 2022 einig: Durch Covid-19 haben wir gelernt, dass wir die Zukunft nicht antizipieren können, durch den Krieg in der Ukraine mussten wir lernen, mit der neuen (Un)Sicherheitsituation umzugehen. Und nicht zuletzt das Thema Klima: ein schleichendes, aber wichtiges Thema, das uns alle betrifft. Von diesen Themen und ihren wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Auswirkungen ist insbesondere die Immobilienbranche betroffen.

INVESTIEREN SIE IN IHR BÜRO!

Gregor Grindjan, COO bei SAP Österreich, sprach in seinem Vortrag über „Die Zukunft des hybriden Büros – Erfahrungen nach zwei Jahren Praxisbetrieb?“. SAP Österreich hat von 2016 bis 2018 in dem Projekt „Viennovation“ den Standort in Wien in ein Activity-Based-Working-Büro umgebaut. Dabei wurde auf die Bedürfnisse aller Mitarbeiter:innen, aber auch auf die Wirkung bei Kund:innen geachtet. Es wurde viel offener Raum für individuelle Produktivität wie auch kommunikative Begegnung und Zusammenarbeit geschaffen. Die Pandemie habe bei SAP einiges verändert, aber weniger, als man vermuten würde. Abschließend legte Gregor Grindjan nahe: „Investieren Sie in Ihr Büro – es wird sich für Sie auszahlen!“ Der Vortrag zeigte nicht nur, dass moderne Arbeitswelten ein Muss sind, um Mitarbeiter:innen zu rekrutieren und zu halten, sondern auch,

dass sich die Bürowelten immer schneller verändern.

Diese Aussage unterstrich auch Pat Turnbull, Leiterin der Workplace Evolutionaries der IFMA. Auch international stehe derzeit im Mittelpunkt, Mitarbeiter:innen wieder ins Büro zu bringen: „Bürostandorte müssen es den Arbeitnehmer:innen wert sein, um überhaupt wieder ins Büro zu kommen“, so Turnbull. Dies geschehe vor allem, indem dort der Experience-Charakter in den Vordergrund gestellt wird.

HOFFNUNG AUF ERHOLUNG

In seinem Vortrag „Unverhofft kommt oft: Wie geht es weiter mit der Weltwirtschaft nach Covid-19, und was bedeutet das für die Immobilienwirtschaft sowie das Facility-Management“ machte Valentin Hofstätter von der Raiffeisen Bank Hoffnung auf eine baldige wirtschaftliche Erholung. Dennoch müsse man noch bis 2024 mit einigen Herausforderungen rechnen.

AUS FORSCHER:INNEN-PERSPEKTIVE

Am zweiten Tag präsentierten die Forscher:innen des IFM ihre aktuellen Themen – von makroökonomischen Analysen der Bedeutung der Facility-Service-Industry als Treiber der wirtschaftlichen Erholung nach allen bisherigen Krisen über Workplace-Management, den Enabler von produktiven und motivierten Mitarbeiter:innen, bis hin zur digitalen Transformation und wie man sie am besten in seinem Unternehmen anwenden kann. Die Forscher:innen griffen nochmals die Themen vom Vortrag auf und erläuterten, warum der Wandel ohne Weiterbildung nicht erfolgen kann. Darüber hinaus zeigten sie auf, wie man einfach und effektiv den digitalen Reifegrad seines Unternehmens im Bereich Immobilien und Facility-Management einschätzen kann.

Das Datum für den 16. Internationalen Facility Management Kongress steht übrigens bereits fest: 23. und 24. November 2023. ■

DEPROPRIETARISIERUNG

Es tut sich was in der Welt von ctrlX. WAGO und Bosch Rexroth wollen ihre bestehende Zusammenarbeit weiter intensivieren. Das offene, Linux-basierte Betriebssystem wird gemeinsam weiterentwickelt.

Seit Herbst 2021 ist WAGO Teil des ctrlX-Partnernetzwerks von Bosch Rexroth. Jetzt wird die Zusammenarbeit ausgebaut. Als erster System- und Technologiepartner wird WAGO auf künftigen Steuerungen mittlerer und hoher Leistungsklassen das echtzeitfähige, Linux-basierte Betriebssystem ctrlX OS von Bosch Rexroth einsetzen. Darüber hinaus wird das offene Betriebssystem gemeinsam weiterentwickelt und als Standard vorangetrieben.

Die Kombination der WAGO-Hardware mit dem offenen, herstellerunabhängigen ctrlX OS soll künftig mehr Funktionen und Möglichkeiten in der Automatisierung bieten, den Freiraum für Anwender vergrößern sowie Interoperabilität und Usability im Engineering stärken. Johannes Pfeffer, Vice President der Business Unit Automation bei WAGO, nennt das die „Deproprietarisierung der Automatisierung“. „Der Kern der Produktstrategie von WAGO ist die Implementierung von ctrlX OS auf unseren eigenständig entwickelten WAGO-Steuerungsplattformen. Hier bringen wir die neue Technologie in unsere Produktkompetenz ein und können gleichzeitig mit unseren Branchenerfahrungen marktspezifische Lösungen entwickeln“, sagte er. Es werde jedoch auch weiterhin Produkte mit Firmware von WAGO geben.

Das gemeinsame Ziel ist das Schaffen einer weltweit führenden Automatisierungsplattform für die softwaregetriebene Industrie der Zukunft. „Das klingt ambitioniert. Wenn man jedoch betrachtet, wie einerseits fragmentiert



Johannes Pfeffer (li.), WAGO, beim Handshake mit Steffen Winkler (re.), Bosch Rexroth

und andererseits proprietär die Branche immer noch strukturiert ist, ist das ein realistisches Unterfangen im Interesse der Kundschaft. Konkret bedeutet das, die Plattform möglichst breit verankern zu wollen. Sowohl Bosch Rexroth als auch WAGO halten es für essenziell, noch weitere System- und Technologiepartner für ctrlX OS ins Boot zu holen. Denn offene Systeme leben davon, dass viele Spezialisierte sich beteiligen und gemeinsam am großen Ganzen arbeiten“, erklärte Steffen Winkler, CSO der Business Unit Automation bei Bosch Rexroth. Mit weiteren potenziellen Partnern sei man in Gesprächen, der Fokus liege aber vorerst auf der Zusammenarbeit mit WAGO, so Winkler. Erste Produkte aus dieser Zusammenarbeit soll es bis Ende diesen Jahres geben. ■

MEHR ALS EIN GEBÄUDE

Der Mensch ist es gewohnt, dass alles funktioniert – das Licht, wenn es dunkel wird, die Klimaanlage im Sommer oder die Heizung im Winter.

Gebäude und ihre Funktionen stellen eine Selbstverständlichkeit dar und müssen immer höhere Anforderungen erfüllen. Hinter der Erfüllung dieser Bedürfnisse stehen Profis, die Tag und Nacht für den reibungslosen Betrieb sorgen. Dabei geht es nicht nur um Reinigung oder Wartung. Facility-Management deckt eine Vielzahl von Dienstleistungen ab, die über klassische Gewerke wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär oder Elektrik hinausgehen.

Mit über 600 Mitarbeiter*innen und mehr als 40 Jahren Erfahrung am Markt, ist immOH! eine wichtige Full-Service-Dienstleisterin in der Immobilienbetreuung in Österreich. Mit ihren Leistungen betreut immOH! den

gesamten Lebenszyklus einer Immobilie – von der Errichtung über die Betreuung bis hin zur Verwertung – mit bestem Service und in höchster Qualität. Hinzu kommen verstärkte Leistungen, die den Wandel hin zu einer klimafreundlicheren Lebensweise widerspiegeln. Im Fokus liegt die Steigerung der Nachhaltigkeit von Immobilien jeder Größenordnung mit besonders ressourcenschonenden Anlagen und Installationen. Für heute und für die Zukunft. ■



Ansprechpartner:
Mag. Werner Loidhold,
Leitung Vertrieb
Werner.Loidhold@immOH.at
www.immOH.at

Anzeige



immOH!

Macht Ihre Immobilie
zu einem besseren Ort.

Facilitycomfort ist jetzt immOH!

Dürfen wir vorstellen: Facilitycomfort ist jetzt immOH!

Unser neuer Name und Auftritt bedeuten für Sie, dass Sie zufrieden OH! sagen. Denn mit unserem verstärkten Fokus auf Nachhaltigkeit, erfüllen wir die Anforderungen für modernes Immobilienmanagement noch besser.

Jetzt Termin
vereinbaren
auf **immOH.at**

RICHTUNGSWEISEND

Building H in Wuhan wurde von Beginn an als umweltfreundliches Gebäude konzipiert. Die offene Steuerungstechnik von Beckhoff erleichterte die Integration aller Komponenten in das vom Dongfeng Design Institute entwickelte Gebäudemanagementsystem.

Building H ist ein zukunftsweisendes Gebäude mit 82.000 Quadratmetern Grundfläche in der Wuhan Economic and Technological Development Zone (WEDZ). Der H-förmige Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung des natürlichen Lichts zur Beleuchtung. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit einer Energieerzeugungskapazität von über 200.000 Kilowattstunden pro Jahr, die ungefähr den jährlichen Stromverbrauch für die Beleuchtung des Gebäudes abdeckt. Eine Regenwassersammelanlage auf dem Dach mit einem Volumen von 300 Kubikmetern liefert recyceltes Wasser für die Reinigung des Gebäudes und die Bewässerung der Pflanzen. So lässt sich der Verbrauch von Frischwasser und Energie minimieren. All diese Systeme sind an das PC-basierte Steuerungssystem von Beckhoff angeschlossen, das den zuverlässigen Betrieb sicherstellt. Implementiert wurde das Projekt vom Hightechunternehmen Dongfeng Design Institute, das die Digitalisierung u. a. in den Bereichen BIM (Building Information Modeling), digitale Fabrik, intelligente Gebäude vorantreibt. Ziel war es, ein intelligentes Gebäude zu errichten, das die Anforderungen der gesamten industriellen Wertschöpfungskette erfüllt und die Anwendung der Gebäudemanagementfunktionen während des gesamten Lebenszyklus ermöglicht. Building H gilt zudem als Benchmark-Projekt für den Einsatz eines digitalen Gebäudezwillings in Wuhan.

Das intelligente Gebäudemanagementsystem umfasst verschiedene Teilsysteme, wie Gebäudeautomation, Energiemanagement, Gebäudemanagement, Brandschutz, Zugangssicherheit und Umweltüberwachung. Diese werden über die vom Dongfeng Design Institute entwickelte „DFD-Plattform für intelligentes Gebäude-



Embedded-PC CX9020 von Beckhoff im gebäudetechnischen Schaltschrank

Das H-förmige Gebäude lässt ein Maximum an natürlichem Lichteinfall zu und ist durch einen digitalen Gebäudezwilling fähig zur Selbstdiagnose, Selbstanalyse und autonomen Entscheidungsfindung.



betriebs- und Wartungsmanagement“ integriert. Sie realisiert das Digitaler-Zwilling-System durch gegenseitige Abbildung und bidirektionale Steuerung zwischen der realen physischen Umgebung und dem virtuellen digitalen Raum. Dies verleiht dem Gebäude die Fähigkeit zur Selbstdiagnose, Selbstanalyse und sogar zur autonomen Entscheidungsfindung innerhalb des vom Gebäudemanagement vorgegebenen Rahmens. Übergeordnetes Ziel ist es, den Gebäudebetrieb zu optimieren, um die harmonische Koexistenz von Mensch, Gebäude und Natur zu erreichen – im Einklang mit Chinas nationaler Strategie, den Höhepunkt der Kohlenstoffdioxidemissionen bis 2030 zu erreichen und bis 2060 kohlenstoffneutral zu werden.

VORBILDICHE GEBÄUDEAUTOMATION

Es gibt keinen einzigen Wandschalter zur Steuerung der Beleuchtung in den öffentlichen Gebäudebereichen. Alle Leuchten werden automatisch über das Steuerungssystem von Beckhoff gesteuert, das hardwareseitig aus Embedded-PCs CX9020 – auch als BACnet-Building-Controller zertifiziert –, Buskopplern BK9050 für die Ethernet-TCP/IP-Kommunikation sowie unterschiedlichsten Busklemmen besteht. Die Sterntopologie vereinfacht die Vernetzung und ermöglicht eine komfortable Verwaltung und Wartung. Das Steuerungssystem unterstützt zudem die neueste DALI-2-Lichttechnologie und KNX-Infrarot-Sensoren für die Präsenzdetection, was die Verdrahtung



Das vom Dongfeng Design Institute entwickelte Gebäudemanagementsystem umfasst alle relevanten Teilsysteme.

erheblich vereinfacht. Die Automatisierungssoftware TwinCAT von Beckhoff erleichtert das Engineering.

Je nach Gebäudebereich werden unterschiedliche Anwesenheitssensoren eingesetzt. So gibt es zum Beispiel in den öffentlichen Bereichen sehr viele Personenbewegungen; in den Bürobereichen, vor allem in den Einzelbüros, dagegen meist weniger, sodass hier andere Anforderungen an die Detektoren gestellt werden. Die nahtlose Integration aller Sensoren in die Steuerungsplattform bildet dabei die Grundlage zur bedarfsgerechten Ressourcennutzung und Vermeidung von Energieverschwendung. In Verbindung mit der kontinuierlichen Weiter-

entwicklung der intelligenten Steuerungsalgorithmen führte dies zu Energieeinsparungen bei der Beleuchtung von mehr als 40 Prozent in zwei Betriebsjahren. Spürbare Vorteile konnten auf diese Weise auch bei der Klimatisierung erzielt werden. „Das Gebäude nutzt eine VRV-Klimaanlage (Variable Refrigerant Volume), die für eine einfache Verdrahtung und Wartung über den Feldbus BACnet mit der Beckhoff-Steuerungsplattform verbunden ist. Kombiniert mit dem Algorithmus zur Anwesenheitserkennung liegt die Energieeinsparung der Klimaanlage bei über 20 Prozent“, so Ke Zhenyu, Projektleiter für Building H. Das gesamte Gebäudebetriebs- und -wartungssystem basiere auf der offenen



Automatisierungsplattform von Beckhoff und weltweit gängigen Busstandards, wodurch das Gebäude nicht nur modern sei, sondern auch Raum für zukünftige Erweiterungen lasse.

DIGITALER ZWILLING FÜR GEBÄUDE

Der Lebenszyklus eines Gebäudes beträgt in der Regel mindestens 20 bis 30 Jahre, wenn nicht sogar länger. In der Vergangenheit traten bei Gebäuden ohne eine informationsbasierte Plattform jedoch nach einigen Betriebsjahren verschiedene Probleme auf, die auf schlechte Betriebsführung zurückzuführen waren. BIM dagegen unterstützt das datengetriebene Management über den gesamten Lebenszyklus eines

Gebäudes hinweg. Ein BAS (Building Automation Management System) bietet außerdem eine Überwachungsplattform für alle mechanischen und elektrischen Anlagen im Gebäude. Durch die Kombination von BIM und BAS werden die Daten im virtuellen Raum abgebildet, und die Plattform spiegelt den aktuellen Status aller Systeme über den gesamten Lebenszyklus des realen Gebäudes hinweg wider, was eine bedeutende Entwicklung von der traditionellen Informations- und Automatisierungstechnik hin zum digitalen Zwilling darstellt.

Durch die hohe Konnektivität seiner PC-basierten Steuerungstechnik bietet Beckhoff nach Ansicht von Ke Zhenyu eine optimale Lösung, um die Trennung zwischen IT und Automatisierung zu überwinden. Die hochintegrierte und offene Automatisierungsplattform helfe dem Anwender, die Schnittstellen für den Zugriff auf die Überwachungs- und Steuerungsdaten aller Geräte im Gebäude innerhalb kürzester Zeit zu implementieren. Weiterhin werde der Aufbau einer Plattform für den digitalen Gebäudezwilling unterstützt, was die Investitionen sowie die Bauzeit und -kosten erheblich reduziere. Dies ist laut Dongfeng einer der wichtigsten Gründe, warum sich Anwender für Beckhoff entscheiden sollten.

RICHTUNGSWEISENDES PROJEKT

Nach dem Besuch von Building H lobten Führungskräfte und Experten bekannter Organisationen in Wuhan aus den Bereichen Bauwesen, Architektur und Forschung das Wuhan Dongfeng Design Institute für sein einzigartiges Konzept und sagten, dass viele fortschrittliche Ideen umgesetzt und vielversprechende Ergebnisse erzielt werden konnten. Building H repräsentiere den neuesten Stand der Technik im Bereich des intelligenten Bauens und sei richtungsweisend für die künftige Entwicklung. ■

<http://en.dfd.com.cn>

www.beckhoff.com/building

ZEHN JAHRE RE.COMM

Der Innovationskongress re.comm ging im Jahr 2022 in die zehnte Runde. Vergangenen November ließen sich Topmanager:innen aus der Immobilienbranche in Kitzbühel drei Tage lang von hochkarätigen Speakern inspirieren.

Zum runden Jubiläum von re.comm reisten diesmal rund 280 Manager:innen der Immobilienbranche nach Kitzbühel. Sie wurden von den Veranstalter:innen Reinhard Einwaller, Erfinder der re.comm, und seiner Tochter Iris Einwaller, geschäftsführende Gesellschafterin der epmedia Werbeagentur, gemeinsam mit dem Advisory-Board, vertreten durch Andreas Köttl, Vorstand von value one holding, beim dreitägigen Innovationskongress willkommen geheißen.

NEUE DENKANSTÖSSE UND VISIONEN

Multidisziplinäre Impulse gaben heuer zehn Speaker: Maximilian Böger, John-Dylan Haynes, Peter Hinssen, Michelle King, Greg Lindsey, Beau Lotto, Gerhard Mangott, Jane McGonigal, Carlos Moreno und Frederik G. Pferdt. „Vor zehn Jahren haben wir die re.comm ins Leben gerufen, um Top-Playern aus der Immobilienwirtschaft neue Denkanstöße und Visionen zu geben. Besonders in herausfordernden Zeiten, wie wir sie jetzt gerade erleben, sind solche interdisziplinären Impulse inspirierend, machen erfinderisch und bringen die Menschheit entscheidende Schritte vorwärts“, so Reinhard Einwaller.

MENTALE ZEITREISEN

Den Auftakt machte Jane McGonigal mit ihrer Keynote „Bereit für alles – Wie man die Zukunft spielt“. In ihrem Vortrag erörterte sie, wie die Menschheit mit ungewissen Zukunftsaussichten besser umgehen kann, indem man sogenannte „mentale Zeitreisen praktiziert. Dabei forderte die Computerspielexpertin die Besucher:innen auf, sich in verschiedene zukünftige Szenarien hineinzuversetzen. Unvorstellbares wurde plötzlich vorstellbar. Als Beispiel führte McGonigal die monetäre Kompensation von Schüler:innen für den Wissenserwerb und ihre Weiterbildung an. Was im ersten Moment undenkbar erscheint, ist bei genauerem Hinsehen kein abwegiger Gedanke: Der Staat investiert dadurch in



Die Veranstalter:innen Reinhard Einwaller und Iris Einwaller



Volles Haus beim zehnten Real Estate Leaders Summit – hier Gerhard Mangott bei seiner Keynote

zukünftige Fachkräfte, die in weiterer Folge die Grundpfeiler der Gesellschaft – wie beispielsweise das Gesundheitssystem – aufrecht-erhalten.

REGIMELEHRE RUSSLANDS UND KULTUR DER ANPASSUNGSFÄHIGKEIT

Osteuropa-Experte Gerhard Mangott behandelte die Regimelehre Russlands und der Ukraine sowie die Energiesicherheit im Öl- und Gas-sektor – Themen mit höchster Aktualität. Dabei wurden die Ursachen und der militärische Verlauf des Russland-Ukraine-Kriegs beleuchtet sowie die geopolitischen Implikationen. Eine Konsequenz für Russland wäre beispielsweise seine politische Isolation durch den kollektiven Westen, mit der Ausnahme Türkei.

Neurologe Beau Lotto ist Meister der Wahrnehmung. In seiner Keynote „In Unsicherheit gedeihen“ erklärte er, wie Menschen erfolgreich sein können, wenn sie in der Lage sind, in dem

Bereich zu wachsen, den sie gelernt haben zu hassen: im Ungewissen. Dies ist durch die Schaffung einer Kultur der Anpassungsfähigkeit, die auf Wahrnehmungsmotelligenz beruht, erreichbar. Denn nur wenn Personen und Organisationen verstehen, wie sie Dinge richtig wahrnehmen, können sie diese in weiterer Folge ändern oder verbessern.

Insgesamt 22 Sponsoren unterstützten den Real Estate Leaders Summit: 3SI Immogroup, Arnold Immobilien, DWK Die Wohnkompanie, EHL Immobilien, Empira Management, IMMOUnited, MST Muhr Sanierungstechnik, ÖRAG Österreichische Realitäten, Plenus Immobilien, REIWAG Facility Services, S+B Gruppe, Schindler Aufzüge und Fahrtreppen, SIMMO, Taylor Wessing, TPA Steuerberatung, TRIVALUE Management, UBM Development, value one, VMF Immobilien, willhaben Immobilien, WINEGG Realitäten und WISAG Facility Service. ■

KAPPA COOLFACTORY™ HALLENKÜHLUNG CO₂- UND ENERGIESPAREND

Damit die Produktivität und die Präzision in der Fertigung nicht unter den verschärften klimatischen Bedingungen leiden, ist eine Hallenkühlung nicht mehr nur ein „nice to have“, sondern absolut notwendig.

Glaubt man den Klimaprognosen, steht uns ein aussichtsreicher Sommer bevor – 2023 wird nicht nur heiß, sondern auch trocken. Das betrifft uns zu Hause genauso wie am Arbeitsplatz. Mit einem Unterschied: Wem in den eigenen vier Wänden mit Ventilator bereits zu heiß ist, der kann sich vorstellen, dass in einer Produktionshalle die Hitze unerträglich ist. Damit die Produktivität und die Präzision in der Fertigung nicht unter den verschärften klimatischen Bedingungen leiden, ist eine Hallenkühlung nicht mehr nur ein „nice to have“, sondern absolut notwendig. Auch der Mensch tut sich mit steigenden Temperaturen zunehmend schwerer, sich zu konzentrieren. Bei kognitiver und körperlicher Arbeit gilt es im Sommer sowieso

einen kühlen Kopf zu bewahren. Unternehmen sind in Zeiten des Fachkräftemangels immer mehr dazu angehalten, für das bestmögliche Klima am Arbeitsplatz zu sorgen. Ein Schlüssel dafür sind eben gekühlte Räume und Hallen.

DIE KUNST DER KÜHLUNG

Die Kunst der Hallenkühlung ist es, das gewünschte Temperaturniveau möglichst energieschonend und CO₂-sparend zu erreichen. Der Markt hält dafür viele Systeme und Komponenten bereit. Doch nur Kappa CoolFactory™ schafft es, diese Komponenten mit höchster Präzision aufeinander abzustimmen und abhängig von den Rahmenbedingungen zu automatisieren. Und ja: Nebenbei spart das Konzept dabei ein Vielfaches der Energie handelsüblicher Systeme ein.

INFO-BOX

FACTBOX – Vorteile von CoolFactory™

- CO₂- und energieeffiziente Kälteerzeugung
- energieeffiziente Kälteverteilung über Luftdiffusion
- Genau einstellbares Temperaturband, wenn gefordert
- Kälte ist in Echtzeit verfügbar
- Hohe Individualisierbarkeit
- Schnittstellen zu Kältequellen (technologieoffen)
- Integration vorhandener Ressourcen (natürliche Kälte, Geothermie, bodennahe Kälte u.a.)
- Intelligente, zukunftsichere Automatisierung

SO COOL IST COOLFACTORY™

Kappa CoolFactory™ schafft das, weil es Lufttechnik, Energietechnik und Automatisierungstechnik in einem System verbindet. Die Kühlung erfolgt dabei über Zuluft, die gekühlt ist. Mithilfe der eigens entwickelten Kappa Diffusoren™ wird sie strömungsfrei in die Halle eingebracht. Diese Art der Einbringung sorgt für eine gleichmäßige und für den Menschen als angenehm empfundene Kühlung. Die kühle und reine Luft schiebt sich dann wie ein Frischluftsee unter die heiße Hallenluft. Der Clou dabei: Die verschiedenen Luftebenen vermischen sich nicht. Im Gegenteil: Die warme und emissions-



Kappa CoolFactory™ verbindet Lufttechnik, Energietechnik und Automatisierungstechnik in einem System.

belastete Hallenluft wird nach oben verdrängt. An der Hallendecke wird diese verbrauchte, warme und gegebenenfalls schadstoffbelastete Luft aus der Halle abgesaugt und abgeführt. Das verhindert den bekannten Hitzestau in der Halle. Kappa CoolFactory™ benötigt übrigens keine zusätzlichen bautechnischen Maßnahmen wie beispielsweise eine Betonkernaktivierung. Und: Die Kälteerzeugung von CoolFactory™ ist technologieoffen.

Egal ob die Kühlung mithilfe von Wärmepumpen, natürlichen Kälte- oder Wasserquellen, Geothermie, Solarenergie, dem Prinzip der Verdunstungskühlung oder einer konventionellen Kältemaschine erfolgt – CoolFactory™ besitzt Schnittstellen zu all diesen Kühlsystemen.

COOLFACTORY™ IM EINSATZ

Das System wurde beispielsweise bei RENK am Standort in Augsburg installiert. Dort

fertigt RENK hochwertige Antriebe mithilfe eines präzisionsgetriebenen Zerspanungsprozesses. Dieser Fertigungsschritt benötigt ein perfekt angepasstes Temperaturband. Auch im Sommer. RENK entschied sich deswegen für Kappa CoolFactory™ als zukunfts-sicheres Hallenluftreinigungssystem, das mithilfe von Wärmepumpen und einem Kältepufferspeicher die Kälte im Sommer und die Wärme im Winter bereitstellt.

Mithilfe dieser intelligenten Synchronisierung spart RENK im Jahr 1.365.000 kWh an Strom ein. Das entspricht dem Energiebedarf von 330 Einfamilienhäusern mit vier Personen. Diese Stromersparung sorgt wiederum für die Einsparung von fast 600.000 Kilogramm CO₂.

Kappa CoolFactory™ stellt so immer zur richtigen Zeit die richtige Menge an Kühlung bereit. Das unterstützt nicht nur die Präzision, sondern auch die Motivation. Und in letzter Konsequenz natürlich auch die Umwelt. ■



Kappa Filter Systems GmbH

Im Stadtgut A1
4407 Steyr-Gleink
Tel.: +43/7252/220-500
office@kappa-fs.com
www.kappa-fs.com

DER SUPERMARKT DER ZUKUNFT

Ein neues Pilotprojekt in der Billa-Filiale Altenmarkt an der Triesting zeigt, wie Digitalisierung und datenbasiertes Energiemanagement den Betrieb effizienter machen und Kosteneinsparungen ermöglichen.

REWE International ist einer der größten Energieverbraucher des Landes, allein die Handelsmarke Billa Österreich betreibt mehr als 1.200 Supermärkte. Dort sind viele unterschiedliche Gewerke im Einsatz: von der Heizung bis zur Klimatisierung, von der Beleuchtung bis zur Lüftung, von Backöfen bis hin zu Kühlregalen und Gefriertruhen. Das Problem: Die einzelnen Steuerungen der Gewerke waren bislang nicht vernetzt und erzeugten voneinander abgeschottete „Datensilos“, die eine zentrale Überwachung aller Anlagen und transparente Energieeffizienzentscheidungen verhinderten.



„Angesichts steigender Energiekosten wird ein energieeffizientes Facility-Management wirtschaftlich immer relevanter.“

Georg Schaidler, Head of Electrical Engineering & Energy-Management, REWE International AG

„Angesichts steigender Energiekosten wird ein energieeffizientes Facility-Management wirtschaftlich immer relevanter. Denn die hohen Energiekosten knabbern an der Handelsspanne“, sagt Georg Schaidler, Head of Electrical Engineering & Energy-Management bei der REWE Inter-

national AG, und erklärt: „Zudem lebt REWE Nachhaltigkeit als zentralen Unternehmenswert. Mit dem ersten smarten und energieeffizienten Billa setzen wir einen wichtigen Schritt, die Märkte künftig noch sparsamer und nachhaltiger zu betreiben und diese Lösung schrittweise auszudehnen. Bei unserem österreichweiten Filialnetz ist die Hebelwirkung entsprechend groß.“

IOT FÜR DEN SUPERMARKT: SMART, ENERGIEEFFIZIENT, NACHHALTIG

Zur Lösung dieser Herausforderungen hat der Digitalisierungsspezialist Tietoevry Austria gemeinsam mit den Umsetzungspartnern Microsoft und Beckhoff Automation



Alle Statusinformationen der Wärme-, Wasser-, Gas- oder Stromverbraucher werden für die Filialleitung auf einem Dashboard übersichtlich dargestellt.

eine smarte Internet-of-Things-Lösung (IoT-Lösung) entwickelt: Im Billa-Supermarkt in Altenmarkt an der Triesting im niederösterreichischen Bezirk Baden werden nun alle Daten der Gewerke – egal, ob Wärme-, Wasser-, Gas- oder Stromverbraucher – zentral erfasst und über eine europäische Cloud-Lösung von Microsoft (Microsoft Cloud for Sustainability) verwaltet. Eine Benutzeroberfläche (Dashboard) stellt in der Filialleitung alle wichtigen Statusinformationen der Gewerke übersichtlich dar. „Das Personal kann nun vor Ort transparent überwachen, ob alle technischen Systeme des Markts optimal funktionieren, ob eine Abweichung bzw. Störung selbst behoben werden

kann oder ob ein:e Instandhaltungstechniker:in gebraucht wird. Bei Auffälligkeiten wird das Personal alarmiert und kann datenbasiert sofort die richtigen Energiemanagement-Entscheidungen treffen“, erklärt Lukas Keller, Head of Advisory bei Tietoevry Austria, die Vorteile. Jutta Grabenhofer, Sustainability Lead bei Microsoft Österreich, ergänzt: „Mit der Cloud for Sustainability helfen wir Organisationen bei der Ermittlung, Berichterstattung und Reduktion ihres ökologischen Fußabdrucks. Die Klimawende kann uns aber nur gelingen, wenn wir alle Transparenz über unsere Emissionen sicherstellen und diese mit unseren Partnern teilen, um gemeinsam das Reduktionsziel zu erreichen.

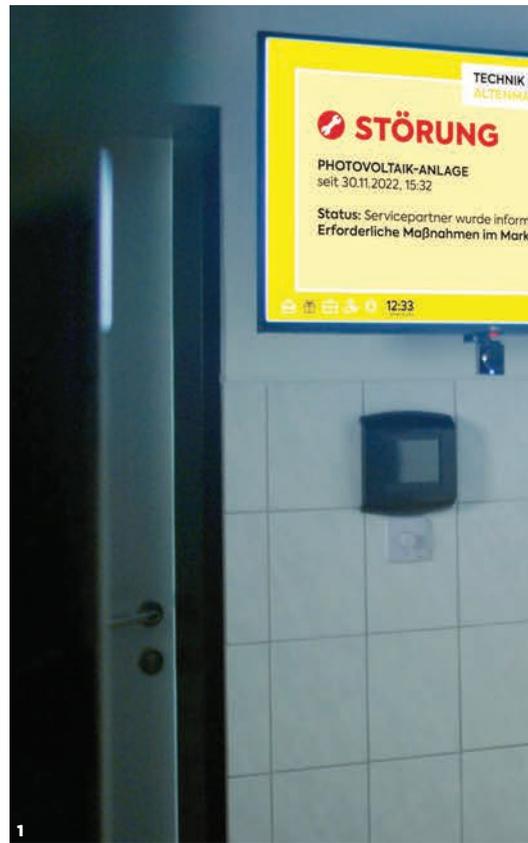
Fotos: Tietoevry Austria (1), Wexplore Productions GmbH (2)

Cloudbasierte Lösungen bringen nicht nur einen technologischen Mehrwert, sondern ermöglichen auch einen ökologischen Vorteil aufgrund des drastisch reduzierten Fußabdrucks der Cloud. Die Erfolgsgeschichte von REWE und Tietoevry zeigt, dass Partnerschaften und die Nutzung von cloudbasierter Technologie der richtige Weg sind, um unser ambitioniertes Ziel einer negativen CO₂-Bilanz bis 2023 zu erreichen – nämlich mit unseren Lösungen mehr CO₂ aus der Atmosphäre zu entfernen, als wir selbst als Technologieanbieter verursachen.“

WO UND WIE OPTIMIERT WIRD

Die neu eingeführte Lösung wirkt sich in vielerlei Hinsicht positiv auf Energieeffizienz und -kosten des Marktes sowie auf die Lebensdauer installierter Anlagen aus, wie zum Beispiel durch die Vermeidung unnötiger Verbraucher und teurer Energiespitzen. Denn durch die gesammelten Daten im Dashboard lassen sich rasch unnötige Energieverbraucher erkennen und abstellen. Marktverantwortliche können zudem laufend die Steuerung der Gewerke und die Verteilung der Energie je nach Verbrauchslasten optimieren. Denn gerade Stromspitzen sind besonders teuer. Wenn beispielsweise in der Backabteilung die Öfen angeworfen werden, können im Gegenzug die Kühlsysteme für eine halbe Stunde Pause machen.

Die vorausschauende Instandhaltung (Predictive Maintenance) von Anlagen und Geräten eröffnet weiteres Potenzial: Während beispielsweise die Schiebetüren für Kund:innen täglich hunderte Öffnungs- und Schließvorgänge



haben können, werden die Schiebetüren des Lieferanteneingangs beim Lager weitaus weniger belastet. Bisher wurden diese in ähnlichen Rhythmen gewartet. Anhand der Nutzungsdaten können nun vorausschauend notwendige Instandhaltungsarbeiten prognostiziert oder der Tausch der Schiebetüren veranlasst werden. So

lassen sich Anlagen und Geräte länger und kosteneffizienter betreiben.

Die Nutzung und Speicherung von Energie aus den Photovoltaikanlagen auf dem Dach des Marktes und auf den Carports des Parkplatzes fördern außerdem die Energie-



„Bei Auffälligkeiten wird das Personal alarmiert und kann datenbasiert sofort die richtigen Energiemanagemententscheidungen treffen.“

**Lukas Keller, Head of Advisory,
Tietoevry Austria**



Bei Abweichungen oder Störungen der technischen Systeme des Markts wird das Personal alarmiert.

autarkie des Standorts. Überschüssige Energie aus den PV-Anlagen wird nun in einem Stromspeicher gesammelt oder den Ladestationen für die Elektrofahrzeuge der Kund:innen bereitgestellt. Sie können während des Einkaufs ihr E-Auto aufladen.

KOSTEN UM EIN VIERTEL SENKBAR

Für REWE International macht sich das smartere Energie- und Instandhaltungsmanagement jedenfalls rasch bezahlt. „Wer die richtigen Effizienz- und Sparmaßnahmen konsequent umsetzt, kann je nach Größe und Beschaffenheit eines Markts ein Einsparungspotenzial von bis zu 25 Prozent realisieren“, kalkuliert Georg

Schaider. Laut Energieinstitut der Wirtschaft bieten neben der Gebäudedämmung (40–43 %) vor allem Maßnahmen bei Beleuchtung (23–25 %), Ofen/Abwärme (23–26 %), Heizung (23–26 %) sowie Warmwasser (27–29 %) größere Energieeinsparmöglichkeiten. „Handelsunternehmen sollten dieses Optimierungspotenzial nicht ungenutzt brachliegen lassen. Das niederösterreichische Leuchtturmprojekt von Billa ist ein Role-Model für weitere Märkte und zeigt, wie transparentes Datenmanagement und innovative Technologien nachhaltigen Nutzen stiften können – für Menschen, fürs Wirtschaften und unsere Umwelt“, so Lukas Keller abschließend. ■

Fotos: Wéxplare Productions GmbH (1), Tietoevry Austria (2)

AUF DEM DACH SCHLUMMERT POTENZIAL

Dachbegrünungen schützen die Dachhaut, kühlen und mildern Starkregenereignisse. Wie? Das erklärt Philipp Fruhwirth vom Maschinenring Steiermark. Lukas Flicker vom Maschinenring Waldviertel Nord verrät, wie Photovoltaikreinigung den Wirkungsgrad verbessert.



AS BRINGT EIN GRÜNDACH?

Philipp Fruhwirth: Es schützt dreierlei, vor Überhitzung, die Konstruktion und vor Überschwemmungen. Erstens entstehen durch die steigenden Temperaturen und zunehmende Versiegelung mehr Hitzeinseln, Gebäude werden mittels Klimaanlage gekühlt, diese erhitzen die Luft noch mehr. Eine gut geplante Dachbegrünung kann die Oberflächentemperatur um bis zu 19 Grad reduzieren. Dies führt an Hitzetagen zu einer Abminderung des Wärmeineffekts im bebauten Gebiet und senkt die Lufttemperatur um bis zu fünf Grad ab. Nebenbei steigert die Temperaturabsenkung den Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen durch Verdunstungseffekte. Zweitens reduziert ein normgerechter Gründachaufbau die Stressbelastung der

Gebäudematerialien durch Temperatur- und Strahlungsschwankungen. So ist z.B. die Dachabdichtung auf Gebäuden besser geschützt, was die Lebensdauer verlängert und die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes verbessert. Drittens schützen Gründächer vor Überschwemmungen in versiegelten Gebieten: Extensive Dachbegrünungen können zwischen 30 Prozent bis 80 Prozent des Regens im Jahr zurückhalten, intensive Begrünungen mit entsprechender Aufbauhöhe noch mehr. Zusätzlich kann als aktiver Hochwasserschutz das Regenwasser bei Extremwetterereignissen in Retentionsboxen direkt auf den Dächern angestaut werden. Danach wird das Wasser verzögert abgeleitet. Dachbegrünungen können Starkregenereignisse deutlich abmildern, zwischen 50 bis 100 Prozent in speziellen Fällen. Abgesehen davon ist ein lebendiges Gründach schöner anzuschauen und in puncto Biodiversität viel wertvoller als Schotterwüsten.



Gründächer schützen dreifach: vor Überhitzung, die Konstruktion und vor Überschwemmungen.

WIE LEGT MAN EIN GRÜNDACH AN?

Philipp Fruhwirth: Extensive Gründächer werden nicht aktiv verwendet. Hier wachsen Pflanzen, die wenig Nährstoffe brauchen. Dazu gehören in der Regel verschiedene Sedum-Arten, auch Mauerpfeffer genannt, kombiniert etwa mit der Dachwurz. Ihr Substrat ist nicht allzu hoch und damit leichter. Am Beispiel des Schaugartens auf dem Dach des Maschinenring Steiermark erklärt: Zuunterst schützt das Schutzvlies die Dachab-



Bei einem Mehrparteienhaus in Loibichl im Salzkammergut ist das Gründach von Tiefgarage und Carport ein gerne genutzter Garten.

dichtung. Darauf kommen eine Drainageschicht und ein weiteres Vlies zur Wasserab-
 leitung sowie das vorwiegend mineralische
 Substrat. Im Extensiv-Dachgarten mit 12 cm
 Aufbauhöhe wachsen rund 900 Kräuter,
 156 Gräser und über 3.000 Sedum. Bei einem
 Mehrparteienhaus in Loibichl im Salzkammer-
 gut begrünter wir die Tiefgarage und
 den Carport teilweise extensiv, teilweise
 intensiv. Unter den 400 Quadratmetern Gar-
 ten verbergen sich Abstellplätze für Autos.
 Viel genutzte Rasenbereiche in höheren Auf-
 bauschichten zieren Stauden und Sträucher,
 auf den nicht zugänglichen Flächen wachsen
 niedrige Pflanzen. Insgesamt wurden
 170 Tonnen Dachsubstrat ausgebracht und
 3,5 Kilogramm Sedum-Sprossen gesät.

WIE PFLEGT MAN EIN GRÜNDACH?

Philipp Fruhwirth: Extensive Gründächer
 brauchen nicht viel Pflege. Bei Flachdächern
 steht ohnehin die jährliche Inspektion an:
 Sichtprüfung von Abdichtungen, Fugen usw.
 auf Funktionsfähigkeit und Dichtheit. Der
 Rand und die Sicherheitsstreifen sind freizu-
 halten, die Abflüsse und Entwässerungs-
 einrichtungen müssen funktionieren. Die
 Bepflanzung wird ein- bis zweimal jährlich
 kontrolliert. Nicht standortgerechter
 Bewuchs, etwa angeflogene, aufgehende
 Bäume, werden entfernt. Bei intensiven
 Gründächern entspricht die Pflege je nach
 Bepflanzung klassischer Gartenarbeit:
 Rasen mähen, Hecken schneiden, Herbst-
 laub entfernen etc.



Mit Osmose gereinigte Photovoltaikmodule liefern bis zu 40 Prozent mehr Ertrag.

PV-ANLAGEN RICHTIG REINIGEN

Lukas Flicker: Die Photovoltaikanlage (PV-Anlage) ist im (Grün-)Dach montiert, ab jetzt läuft sie von selbst? Leider nimmt der Wirkungsgrad durch Verschmutzungen sukzessive ab. Einfach rauf aufs Dach und abwischen funktioniert nicht.

Erstens sind Dächer immer eine Herausforderung – da braucht es die richtige Sicherung, damit niemand herunterfällt. Bis zu acht Meter Höhe können wir mit Teleskopstangen auch vom Boden aus reinigen.

Zweitens müssen die Photovoltaikanlagen schonend gereinigt werden, ohne die Oberfläche zu beschädigen. Dafür verwenden wir meist entmineralisiertes Wasser, z. B. Osmose-Wasser.

Wie oft gereinigt wird, hängt von der Umgebung ab: Bei manchen Anlagen reicht es alle paar Jahre, bei einigen jedes Frühjahr und bei anderen alle paar Wochen, etwa wenn die Solaranlage im Sägewerk steht. Saubere Module liefern bis zu 40 Prozent mehr Stromertrag. ■

Maschinenring Österreich

Auf der Gugl 3
4021 Linz
Tel.: +43/590 60-900
oesterreich@maschinenring.at
www.maschinenring.at





Objektbetreuung?

Wir übernehmen!

365 Tage rundum betreut mit unserem Facility Management

- Saubere Flächen innen und außen, Sichtkontrolle von Heizanlagen, Spielplatzkontrolle, Inspektion, Wartung und Pflege von Flachdächern

Grünraumpflege

- Professionelles Baummanagement inklusive Haftungsübernahme
- Kreative Gartengestaltung inklusive Gründächer errichten
- Grünraumpflege: Rasen mähen, Hecken schneiden, Unkraut jäten
- Anlagenpflege: Blumenbeete und Grünflächen

Winterdienst

- Händische und maschinelle Schneeräumung: Gehwege, Parkflächen, Straßen, inklusive Haftungsübernahme
- Salz- und Splittstreuung, Streugutentsorgung zu Saisonende

Flächendeckend in ganz Österreich

Regional mit 80 Geschäftsstellen

www.maschinenring.at/kontakt

 Personal  Grünraumdienst  Gartengestaltung  Baummanagement  Winterdienst  Agrar

**Die Profis
vom
Land**

 **Maschinenring**

ANALOG WIRD DIGITAL

Das Linzer Start-up qapture digitalisiert Gebäude wie unter anderem Produktionsstätten und Filialen mittels Laser-Scanning-Technologien und Robotik und ermöglicht mit seinen digitalen und virtuellen Zwillingen auch Remote Facility-Management.

Das Arbeiten aus der Ferne ein Zukunftsmodell ist, hat spätestens die Pandemie gezeigt. Die Gründer des Linzer Start-ups qapture wollen diesen Prozess beschleunigen: Daniel Höller und Dominic Koll beschäftigen sich schon seit längerer Zeit mit der Digitalisierung von Industriegebäuden. Im Herbst 2019 steckten die beiden langjährigen Freunde ihre Köpfe zusammen, um sich mit dem Einsatz von neuesten Laser-Scanning-Technologien und Robotik auseinanderzusetzen. So gründeten sie schließlich qapture und zogen nur wenige Monate nach dem Start große Kunden an.

ZUKUNFTSFIT MIT DIGITALEN ZWILLINGEN

Beispielsweise engagierte die Stadt Linz das Jungunternehmen im Frühling 2020, um einen virtuellen Rundgang für die Veranstaltungsreihe „Couchkultur“ umzusetzen. Später begleitete qapture den Bau der neuen Eisenbahnbrücke mit einem digitalen Zwilling. Heute betreut der Industriespezialist heimische und internationale Konzerne wie Ikea, Voestalpine oder Energie AG. „Dabei transferieren wir Objekte der analogen in die digitale Welt und schaffen so einen Mehrwert durch die Verknüpfung mit relevanten Daten. Mit unseren Lösungen begleiten wir Unternehmen in allen Prozessen: vom Bau bis zum Betrieb“, so Co-Founder Daniel Höller.

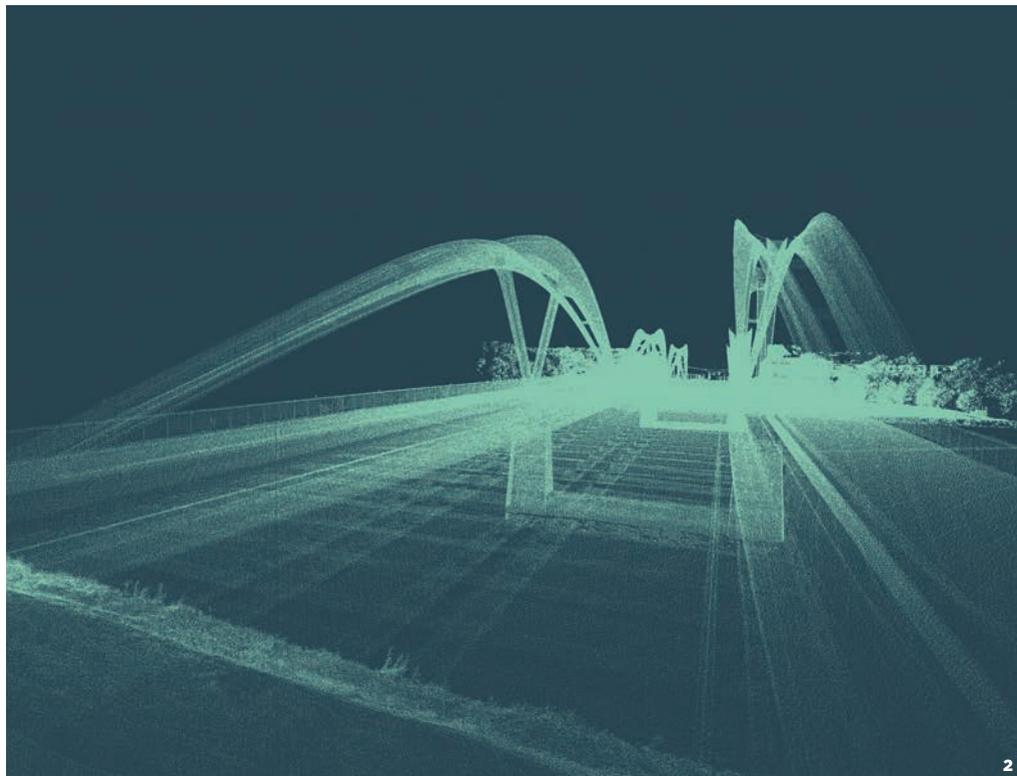
REALITÄT PUNKTGENAU DIGITALISIERT

Mittels neuester Technologien für Laser-Scanning und Robotik ermöglicht das Unternehmen die Transformation von Umgebungen in akkurate und realitätsgetreue digitale und virtuelle Zwillinge. Zudem werden

„Wir unterstützen Mittel- und Großbetriebe dabei, ihre Standorte effizient zu gestalten und verwalten und fördern so die Digitalisierung der Wirtschaft.“

Daniel Höller, Co-Founder qapture





2

Der Bau der neuen Eisenbahnbrücke in Linz wurde von qapture mit einem digitalen Zwilling begleitet.

Lösungen für Remote-Zugriff im Management von Produktionsstätten und Filialen entwickelt. Das Remote Facility-Management kommt unter anderem bei Ikea zum Einsatz. Den schwedischen Möbelhersteller hat qapture schon 2021 beim Neubau des Standorts am Wiener Westbahnhof mit einer digitalen Bau-dokumentation begleitet und so den Grundstein für das virtuelle Filialmanagement gelegt. Mittels eines virtuellen Zwillings der Filiale können die Flächen jetzt digital betrieben und verwaltet werden. Dies übernimmt Ikea in der Zentrale in Schweden. Durch den virtuellen Walkthrough müssen die verantwortlichen Mitarbeiter nicht mehr zur Filiale anreisen, sondern können das Flächenmanagement durch den Fernzugriff durchführen.

BESTEHENDE OBJEKTE NEU DENKEN

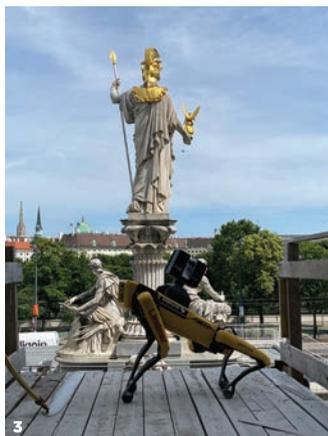
Neben Bauprojekten und dem virtuellen Operations-Management hat sich qapture auch auf die Revitalisierung von Bestand spezialisiert. Mit der digitalen Bestandsaufnahme können Gebäude nachhaltig und effizient saniert und neu genutzt werden.

Unter anderem wurde der Neubau des österreichischen Parlamentsgebäudes mit einem digitalen Zwilling unterstützt. Die virtuelle Dokumentation liefert Pointclouds und Fotos als Output. Die Daten halten unter anderem die Decken- und Bodeninstallationen fest, sodass die beteiligten Unternehmen bei Baubesprechungen die nächsten Schritte abklären und bisherige Arbeiten nachverfolgen können. Da das Parlamentsgebäude zum UNESCO-Welt-

Fotos: Christian Holzinger/Pixelatelier (1), qapture (2)



1



3



4



5



„Künstliche Intelligenz und hoch-
technologische Lösungen werden
die heimische Wirtschaft verändern.
Wir helfen den Leitbetrieben dabei,
nachhaltig wettbewerbsfähig zu bleiben.“

Dominic Koll, Co-Founder qapture

AUF INTERNATIONALEM EXPANSIONSKURS

In den ersten drei Jahren seit der Gründung hat qapture nicht nur Projekte in Österreich, sondern auch in den USA und Deutschland umgesetzt. Höller sieht die Rolle des Unternehmens darin, als Förderer für heimische und internationale Industriebetriebe zu fungieren: „Wir unterstützen Mittel- und Großbetriebe dabei, ihre Standorte effizient zu gestalten und zu verwalten und fördern so die Digitalisierung der Wirtschaft.“ Der Einsatz von Laser-Scanning und 3D-Mapping ermöglicht zahlreiche neue Anwendungsfelder, erklärt Mitgründer Koll: „Künstliche Intelligenz und hochtechnologische Lösungen werden die heimische Wirtschaft verändern. Wir helfen den Leitbetrieben dabei, nachhaltig wettbewerbsfähig zu bleiben.“ ■

Roboterhund und Drohne haben die Linzer Eisenbahnbrücke (trotz ihres Namens übrigens eine reine Straßenbrücke) vermessen.

kulturerbe der Inneren Stadt Wiens zählt, hält diese Baudokumentation wichtige Informationen fest, die in vielen Jahrzehnten noch gebraucht werden.

Co-Founder Dominic Koll dazu: „Unsere Lösungen sind mehr als ein digitaler Zwilling: Die umfassende Planung und Begleitung des Baufortschritts ermöglicht kollaboratives Arbeiten und mehr Effizienz bei großen Projekten.“

INFO-BOX

Über qapture

Das Jungunternehmen qapture bringt Assets der analogen in die digitale Welt. Es hat seinen Sitz in Linz, beschäftigt 13 Mitarbeiter:innen und ist seit dem ersten Geschäftsjahr profitabel. Business-Angel Florian Schnitzhofer unterstützt das oberösterreichische Start-up bei der Expansion. Außer im deutschsprachigen Industrieraum will qapture in Zukunft auch verstärkt Projekte in den USA umsetzen.

www.qapture.at

SMART, SICHER & BEQUEM

2N, Anbieter internetfähiger Sprechanlagen und Zutrittskontrollsysteme, und die Smart-Home-Spezialisten von evon machen gemeinsame Sache. Kürzlich wurde eine Wohnanlage mit 2N-Sprechanlagen ausgestattet, die komplett in die Smart-Home-App von evon integriert sind.

Smarte Lösungen für das Eigenheim werden auch hierzulande immer beliebter. Einer aktuellen Erhebung der Statistik Austria zufolge hat sich der Anteil der Personen in Österreich, die smarte Solutions zu Hause nutzen, in den vergangenen beiden Jahren von zwölf auf 21 Prozent erhöht. Die 28 neu errichteten Wohneinheiten im „Haus Benedikt“ in der Wiener Zieglergasse bieten hier das beste Beispiel und spielen – auf gut Wienerisch gesagt – „alle Stückerln“: von App-basierter Licht-, Beschattungs- und Raumklima-steuerung bis hin zur Möglichkeit, den Lift schon vor Verlassen der Wohnung mittels Smartphone zu rufen. Während die meisten dieser futuristisch anmutenden Features hauptsächlich dem Komfort der Bewohner dienen, erleichtert das neu integrierte Zutrittskontrollsystem nicht nur den Alltag, sondern macht diesen auch sicherer.

DAS SMARTPHONE ALS ELEKTRONISCHER TÜRSTEHER

Die Integration der Sprechanlage in die Smart-Home-App von evon ermöglicht es den Nutzern, ihre Haustür von überall aus der Ferne zu überwachen und auch zu steuern. So können Bewohner sich via Smartphone über anklingelnde Besucher informieren lassen und sogar Audiosgespräche mit diesen führen. Einbrecher, die an Wohnungstüren klingeln, um festzustellen, ob jemand zu hause ist, können so leicht ausgetrickst werden.

Zudem können hochauflösende Fotos und Videos des Eingangsbereichs aufgenommen und über die App abgerufen werden.



Smarte Paketzustellung wird immer beliebter.

PAKETZUSTELLUNG DER ZUKUNFT

Der enorme Boom des Onlinehandels hat mittlerweile auch dazu geführt, dass smarte Paketzustellung bei der Konzeption von Automatisierungssystemen vermehrt zum Thema wird. Die Fernverwaltung der Zugangskontrolle über die Smart-Home-App ermöglicht es den Bewohnern beispielsweise, die Haustür für einen Kurier zu öffnen, auch wenn sie nicht persönlich anwesend sind. So können Pakete sicher und vor Regen geschützt abgestellt werden.



2

Die Wohnanlage „Haus Benedikt“ ist nun dank 2N und evon smarter und sicherer.

Sobald das Paket abgeliefert wurde, verriegelt das System die Tür automatisch wieder.

OPEN PROTOCOL FÜR EINE NAHTLOSE INTEGRATION

„Viele Verbraucher haben zu Recht kein Verständnis mehr für Smart-Home-Geräte und -Anwendungen, die nicht perfekt zusammenspielen. Aus diesem Grund setzen wir auf Open Protocol. Dies ermöglicht es uns, einzelne 2N-Produkte nahtlos in komplexe Hausautomatisierungssysteme, wie im Haus Benedikt, zu integrieren“, so Radka Talianova, Technology-Partner-Managerin bei 2N. In eine ähnliche Kerbe schlägt auch Patrick Schaffernak, Head of Sales & Product Management bei evon Smart Home: „Der Bauträger des Haus Benedikt ist nicht nur angetan vom modernen Design der Sprechanlagen, sondern auch begeistert von ihrer Funktionalität. Die Integration von evon Smart Home ist ein enormer Komfortfaktor für

die Mieter und gibt ihnen die Gewissheit, dass ihre Wohnung immer sicher ist.“ Die Zutrittskontrolle kann, wie auch die weiteren Funktionen der Smart-Home-App, mit Amazon Alexa integriert und sprachgesteuert werden. ■

INFO-BOX

Über 2N

2N ist ein auf den Wohnbereich spezialisierter Anbieter von IP-Zutrittskontrollsystemen. Das Portfolio des Unternehmens umfasst Türsprechanlagen, Anrufbeantworter und Zugangskontrollsysteme. 1991 in der Tschechischen Republik gegründet, ist Prag nach wie vor der globale Hauptsitz von 2N – mit Teams in acht weiteren Ländern (USA, Vereinigtes Königreich, Deutschland, Italien, Frankreich, Spanien, Vereinigte Arabische Emirate und Australien) und einem ausgedehnten Vertriebsnetz im Rest der Welt.

www.2n.com

Fotos: 2N (1), CONTAINEX Projekt GmbH (2)

DIE SCHLÜSSEL ZUM ERFOLG

Lösungsorientiert: ESSECCA entwickelt maßgeschneiderte Sicherheitslösungen für Unternehmen und den öffentlichen Sektor in ganz Österreich.

Das in Niederösterreich angesiedelte Unternehmen setzt auf marktführende Technologien und versteht sich als proaktiver Mitgestalter innerhalb der Sicherheitstechnikbranche. Die Positionierung als Systemintegrator in der Sicherheitstechnik konnte ESSECCA zuletzt durch die Entwicklung der Automatisierungssoftware disecca unterstreichen. „Unser Ziel ist es, das Leben unserer Kunden durch Digitalisierung im Gebäude einfacher zu machen. Unsere Kerndisziplin ist die Sicherheitstechnik, unsere weltmarktführenden innovativen Zutrittslösungen geben uns dabei sozusagen den Schlüssel zum Gebäude in die Hand. Ergänzt wird unser Portfolio durch ausgewählte Sicherheitstechnologien und unsere Software disecca, die wichtige Lücken zwischen den Systemen im Gebäudebetrieb schließt“, beschreibt ESSECCA-CEO Wilfried Hirmann die Mission und Technologiestrategie des Unternehmens.



„Unser Ziel ist es, das Leben unserer Kunden durch Digitalisierung im Gebäude einfacher zu machen. Unsere Kerndisziplin ist die Sicherheitstechnik, unsere weltmarktführenden innovativen Zutrittslösungen geben uns dabei sozusagen den Schlüssel zum Gebäude in die Hand.“

Wilfried Hirmann, CEO ESSECCA



SOFTWARE DISECCA SCHAFFT NEUE MÖGLICHKEITEN IM DIGITAL-BUILDING-MANAGEMENT

Durch die jahrelange Erfahrung mit komplexen Projekten war die Integration verschiedener sicherheitstechnischer Anlagen

schon lange eine Standardanforderung für das Team von ESSECCA. Mit Voranschreiten der Gebäudedigitalisierung sehen sich Eigentümer, Betreiber oder Benutzer von Immobilien mit einer Vielzahl von Systemen, Datenbanken, Applikationen oder sogar

Anzeige



Devices konfrontiert, die parallel und oft separat gemanagt werden müssen, damit alle Systeme funktionieren.

„Wir haben die Herausforderungen erkannt, mit denen Betreiber von Gebäuden durch die Digitalisierung konfrontiert sind. Mit einer eigens dafür aufgebauten Software-Engineering-Abteilung haben wir eine Software entwickelt, die Funktionslücken für die Digitalisierung von Gebäuden schließt und eine nahtlose Verbindung bestehender Systeme herstellt. disecca ermöglicht es, analoge Prozesse im Gebäudemanagement auf digitale Workflows umzustellen sowie vorhandene Datenpunkte zusammenzuführen, zu verarbeiten und Fehler früh zu erkennen“, so ESSECCA-CTIO Michael Reiner.

SYSTEMINTEGRATION WEIT ÜBER DIE SICHERHEITSTECHNIK HINAUS

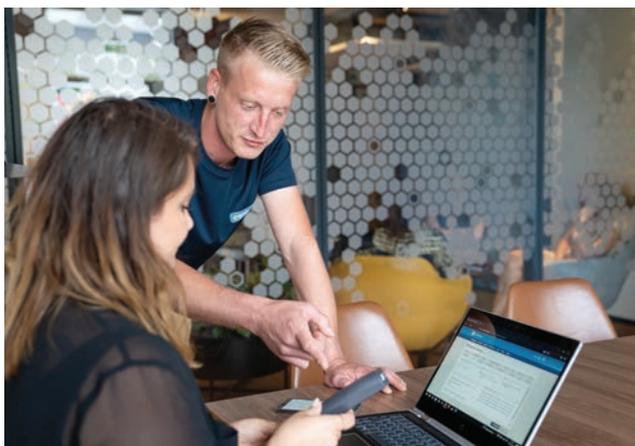
Die neuartige Softwarelösung von ESSECCA sorgt nicht nur dafür, dass Nutzer alle Funktionen über ein Endgerät steuern können. Sie unterstützt Immobilienbetreiber dabei, die Energieeffizienz von Gebäuden auf einen neuen Level zu bringen, indem sie Prozesse optimiert. Die einheitliche Sammlung von Daten und der schnelle Zugriff auf große Datenmengen spielen dabei eine wesentliche Rolle.

Durch KI-Modelle für „Predictive Maintenance“ werden bisher nie dagewesene Möglichkeiten zur Prozessverbesserung und Effizienzsteigerung innerhalb des Betriebs geschaffen, durch die Betreiber einen enormen Vorteil erzielen können. Gebäudeeigentümer können das integrierte Management-Dashboard als Grundlage für strategische Entscheidungen nutzen und erlangen dadurch auch Flexibilität in der Nutzungsweise.



„Die Flexibilität unseres Zutrittssystems, unser Portfolio an ergänzenden Sicherheitstechnologien und nicht zuletzt unsere Beratungs-, Projektmanagement- und Servicekompetenz machen uns zu einem verlässlichen Partner für Unternehmen vieler Branchen.“

Hannes Weißenbacher, COO ESSECCA



BERATUNGSKOMPETENZ UND RUNDUM-BETREUUNG

„Die Flexibilität unseres Zutrittssystems, unser Portfolio an ergänzenden Sicherheitstechnologien und nicht zuletzt unsere Beratungs-, Projektmanagement- und Servicekompetenz machen uns zu einem verlässlichen Partner für Unternehmen vieler Branchen. Wir kennen die Anforderungen von Organisationen im öffentlichen Sektor ebenso wie jene von Universitäten oder Unternehmen, die für die Aufrechterhaltung von kritischer Infrastruktur in Österreich zuständig sind. Unsere Lösungen sind auch in vielen Hotels, im Gesundheitswesen, im Gewerbe und in der Industrie zu finden“, fasst ESSECCA-

COO Hannes Weißenbacher das Angebot und die zentralen Kompetenzen des Unternehmens zusammen.

Mehr als 100 Mitarbeitende betreuen von der Unternehmenszentrale in Bad Fischau-Brunn im südlichen Niederösterreich oder von der Niederlassung in Innsbruck aus Kunden in ganz Österreich. Das Team deckt ein breites kundenrelevantes Leistungsspektrum ab: von der Lösungs- und Systemberatung über Planung und Projektmanagement bis hin zu Service und Wartung. ■

„disecca ermöglicht es, analoge Prozesse im Gebäudemanagement auf digitale Workflows umzustellen sowie vorhandene Datenpunkte zusammenzuführen, zu verarbeiten und Fehler früh zu erkennen.“

Michael Reiner, CTIO ESSECCA



ESSECCA GmbH
Ing.-Julius-Raab-Straße 2
2721 Bad Fischau-Brunn
Tel.: +43/2622/422 88
office@essecca.at
www.essecca.at

LEERSTAND VERMEIDEN

Lücken in der Vermietung bedeuten nicht nur ein geringeres Angebot und steigende Preise für Immobiliensuchende, sondern werden auch für Betreiber zur Kostenfalle. Intelligente Digitalisierung und zielgenaue Kundenkommunikation sparen Zeit und Geld.

Leistbare Wohnungen und Geschäftslokale sind derzeit schwer zu finden. Um die Problematik vakanter Immobilien zu entschärfen, haben etwa die Steiermark, Tirol und Salzburg bereits eine Leerstandsabgabe als Lenkungsinstrument eingeführt. Weitere Bundesländer planen ähnliche Schritte. Sanierungspläne müssen wegen teilweise monatelanger Wartezeiten auf Material oder technische Gebäudeausstattung langfristig geplant werden. Auch für ungenutzte Flächen sind die Energiekosten oft immens. Immobilienbetreiber sollten daher ihre Managementstrategie noch stärker darauf ausrichten, Zeiten ohne Nutzung der Liegenschaften zu verkürzen.

BESCHLEUNIGUNG DURCH SMARTE PLANUNG UND AUTOMATISIERUNG

Eine durchgehende Digitalisierung des Kundenmanagements eröffnet neue Möglichkeiten zur Optimierung des Ressourceneinsatzes, etwa wenn zum Kündigungszeitpunkt der Mieter:innen die Folgeschritte bereits automatisiert erfolgen. Von der Buchung der Dienstleister für Sanierungsarbeiten über die Suche nach Nachmieter:innen und die Abwicklung der nötigen bürokratischen Schritte kann der Wechselprozess beschleunigt und die Zeit des Leerstands verringert werden.

Die CURSOR Austria GmbH, eine 2022 gegründete Tochter des deutschen Softwareanbieters und Digitalisierungsberaters CURSOR, bietet mit einer flexiblen Lösung für Customer-Relations-Management (CRM) inklusive kundenorientierten Prozessmanagements ein Werkzeug an, mit dem Facility-Manager ihre Prozesse beschleunigen und verschlanken können.

KONKRETER NUTZEN BEI DIGITALISIERUNG IM VORDERGRUND

CRM-Lösungen können verschiedene Geschäftsbereiche wie Vertrieb, Marketing und Verwaltung durch eine All-in-one-Plattform abdecken. Gerhard Wanek, Mitgeschäftsführer CURSOR Austria, ist es dabei wichtig, maßgeschneiderte Lösungen für einzelne Branchen und Kund:innen anzubieten: „Nur, wer die eigenen Prozesse und Kommunikationsanforderungen versteht, kann sie intelligent automatisieren. Deswegen legen wir einen Schwerpunkt auf Beratung und Unterstützung bei der Implementierung – denn Digitalisierung ist nicht Selbstzweck, sondern soll einen konkreten Nutzen für Unternehmen, wie zum Beispiel Zeit- und Ressourcensparnis, Transparenz und verbesserten Kund:innenservice, bringen.“



Gerhard Wanek, Mitgeschäftsführer CURSOR Austria, Thomas Rühl, Vorstandsvorsitzender der CURSOR Software AG, und Peter Mattausch, Mitgeschäftsführer am neuen Wiener Standort (v.l.n.r.)

NEUER STANDORT IN WIEN

Mit Eröffnung des Wiener Standorts hat die CURSOR Software AG ihre Serviceorientierung jetzt noch weiter verstärkt. Dazu Thomas Rühl, Vorstandsvorsitzender der CURSOR Software AG: „Die CRM-Kompetenz der lokalen Expert:innen garantiert unseren österreichischen Kund:innen eine genau passende Beratung. So erreichen die Unternehmen schnellstmöglich ihre gewünschten Ziele.“

Peter Mattausch, Mitgeschäftsführer am neuen Wiener Standort der CURSOR Software AG, ergänzt: „Zeit ist Geld – ein Spruch, der in der Immobilienbranche aktuell mehr denn je Geltung hat. Wir wollen es unseren Kund:innen daher ermöglichen, durch intelligente Digitalisierung ihre Service- und Geschäftsprozesse agiler zu gestalten und damit zeitliche Ressourcen zu sparen. Dass damit auch die Kund:innen-Zufriedenheit gestärkt werden kann, ist ein nicht unwesentlicher Benefit.“

INFO-BOX

Über CURSOR Austria

Die CURSOR Austria GmbH ist eine Tochtergesellschaft der CURSOR Software AG, eines Anbieters für Software und Beratung für das Kund:innen- und Geschäftsprozessmanagement mit Sitz in Gießen. Sie kann auf 35 Jahre Erfahrung im Customer-Relationship-Management (CRM) zurückgreifen. Ihre Lösungen sind speziell auf die Anforderungen von Energieanbietern, Netzbetreibern, die Immobilienwirtschaft und Unternehmen mit intensiver Kund:innen-Interaktion zugeschnitten. Mit der CURSOR Austria GmbH steht Kund:innen aus Österreich seit 2022 eine individuelle Anlaufstelle mit lokalem Projektmanagement zur Verfügung. Weitere Branchenlösungen – z.B. für Verbände, Industrie, Touristik und Gesundheitswesen – bietet das europaweite Netzwerk aus zertifizierten Vertriebs- und Implementierungspartnern.

www.cursor-austria.at

SCHÖNE NEUE IMMO-WELT

Bricolage, Club Office und Co. – welche Bedeutung haben die „hippen“ Begriffe, und wie werden sie bereits in die Realität umgesetzt?

Alles nur Fassade – beim aktuellen Immobilientrend „Facadism“. Hier versteckt sich ein neues Gebäude hinter einer alten Außenhülle. Welche weiteren Trends in puncto Bauen und Wohnen das deutsche Zukunftsinstitut sieht und was sie in der Praxis bedeuten, skizzieren die Experten der Immobilienrendite AG.

IMMOBILIENRECYCLING STATT ABRISSEBIRNE

Es ist kein Geheimnis: Bauplätze für neue Gebäude sind in Österreich Mangelware – in urbanen Räumen, aber auch auf dem Land. Leere Bestandsimmobilien – bislang als Ruinen oft dem Verfall preisgegeben – werden nun vermehrt flexibel umgenutzt. So mutieren Büros zu Wohnungen, Hotels zu Schulen oder Studentenheimen und Fabriken zu Start-up-Hubs.

Der Trend zum „adaptive reuse“, wie das Immo-Recycling im Trendsprech heißt, hat bei der Immobilienrendite AG Tradition: Als Pioniere verwandeln die Experten leer stehende Großraumbüros schon lange in kleine, leistbare Einheiten für KMU und EPU. „Schon vor der Coronapandemie standen in Wien viele große Bürokomplexe leer, es gab ein Überangebot an teuren, luxuriösen XL-Flächen.

Durch Lockdowns und den Trend zum Homeoffice haben sich die Leerstände sicher nicht verkleinert“, analysiert Vorstand Mathias Mühlhofer. Die Lösung des Bauexperten:

„Statt immer neue Flächen zu versiegeln, schenken wir in die Jahre gekommenen Bestandsgebäuden ein zweites Leben. Wir kreieren eine neue Nutzungsstrategie, bauen um und sanieren: moderne Grundrisse, neue Heizungen und, wenn möglich, Photovoltaikmodule auf den Dächern.“



„Es gibt immer mehr Baumeister, die die Baustoffe abgerissener Bestandsgebäude recyceln.“

**Markus Kitz-Augenhammer, Vorstand
Immobilienrendite AG**



2

Immo-Recycling – oder „adaptive reuse“ – bedeutet, leere Bestandsimmobilien umzubauen und einer neuen Nutzung zuzuführen, anstatt sie abzureißen.

So wurde aus einem leer stehenden Großbüro an der Wiener Schönbrunner Straße – zentral an der U4 gelegen – ein Objekt mit kleinen, leistbaren Offices: mietbar ab 220 Euro pro Monat inklusive Strom, Heizung und Internet. Weil sich Großraumbüros auch nach den Lock-downs nur zögerlich füllen, sind die kleinen Einheiten der Immobilienrendite AG in Wien und Umgebung nahezu ausgebucht – der Boom punkto sicheres wie ungestörtes Arbeiten hält an.

BASTELSTUNDE AM BAU

„Bricolage“ heißt übersetzt Bastelei, Konstruktion oder Kreation aus bereits verfügbaren

Rohstoffen oder Gebäuden. Und bedeutet: Alt ist das neue Neu. Allerdings nur hinter der Fassade – Trendforscher sprechen auch von „Facadism“: Hier entsteht hinter einer bestehenden Gebäudehülle ein neues Objekt modernen Zuschnitts. Pionierarbeit leisteten die französischen Architekten Anne Lacaton und Jean Philippe Vassal – sie wurden mit dem Pritzker-Preis ausgezeichnet und sanierten in den Pariser Banlieues Plattenbauten: außen DDR-Charme, innen offene Grundrisse. Die Immobilienrendite AG realisierte die Wiener Remise in der Engerthstraße nach dem „Facadism“-Prinzip: außen die historische Hülle, innen eine moderne Billa-Filiale.

Fotos: immobilienrendite AG (1), Freepik/fabrikasimf (2)



Büros müssen in Zeiten von Homeoffice neu gedacht werden, als Wohlfühlorte zur Förderung von Gemeinschaft, Zusammenarbeit und Inspiration.

Vorstand Markus Kitz-Augenhammer geht bei der Interpretation des Begriffs sogar noch ein Stück weiter: „Die internationale Lieferketten-

krise hat aufgezeigt, wie anfällig die globalisierte Wirtschaft ist. Als sich Containerschiffe im Suezkanal stauten, Fabriken in China im Lock-down waren oder ukrainische Stahlwerke durch russische Bomben zerstört wurden, fehlten auch in Österreich Rohstoffe für den Bau.“ Die Lösung ist kreative Nachhaltigkeit. „Es gibt immer mehr Bau-



3

„Unternehmer müssen in ihre Räumlichkeiten investieren und sie von Grund auf neu denken: als Wohlfühlorte zur Förderung von Gemeinschaft, Zusammenarbeit und Inspiration.“

Michael Rajtora, Vorstand Immobilienrendite AG



meister, die die Baustoffe abgerissener Bestandsgebäude recyceln.“ Aus Ziegeln mit Geschichte entsteht Zukunftarchitektur. Strenge Bricolage-Jünger arbeiten schon auf dem nächsten Level – mit Null-Kilometer-Materialien: Hier werden nur Baustoffe aus der unmittelbaren Umgebung eingesetzt.

DAS BÜRO ALS CLUB

In Großbritannien hat das Club-Konzept Tradition: Meist männliche Mitglieder treffen einan-

der in plüschigen Ohrensesseln bei Whisky und Zigarren – zum Austausch über Beruf, Karriere oder Hobbys. Die Atmosphäre ist gemütlich, das Interieur-Design einladend. Jeder soll sich wohlfühlen und gern herkommen.

Geht es nach Zukunftsforschern, müssen triste, halb leere Büros dem Konzept folgen – und „Club Offices“ werden. Michael Rajtora, Vorstand der Immobilienrendite AG, kennt den Grund: „Nach den Lockdowns sind viele Büros noch immer teilweise verwaist. Viele Mitarbeiter haben es sich im Homeoffice gemütlich eingerichtet und sehen keinen Grund, wieder ins Großraumbüro zu wechseln.“ Hier herrscht oft Taubenschlagatmosphäre. Oder Spielplatz-Feeling dank Wuzlern. „Mit Gratiskaffee oder einem Obstkorb sind Mitarbeiter aber nicht mehr ins Büro zu locken“, warnt Rajtora. „Unternehmer müssen in ihre Räumlichkeiten investieren und sie von Grund auf neu denken:

Fotos: Freepik (1), Freepik/cookie_studio (2), Immobilienrendite AG (3)

als Wohlfühlorte zur Förderung von Gemeinschaft, Zusammenarbeit und Inspiration.“ Gefragt sind Terrassen für Open-Air-Pausen, ein firmeneigener Fitnessraum, Lounge-Ecken zum Chillen und für den kreativen Rückzug sowie halböffentliche Events zu Themen der Zeit.

FÜR DAS ENKEL BAUEN

Enkelgerechtes Bauen lautet ein Schlagwort der Stunde. Damit ist allerdings nicht der Bausparer der Großeltern für ihre Enkel gemeint, sondern nachhaltige Gebäude. Mit hochwertigen Materialien, modularen und flexiblen Grundrissen sowie solider Bauqualität sollen sie ein langes Leben haben – und auch noch die Enkel überzeugen. Kitz-Augenhammer: „Wohnungen wie Gewerbeimmobilien dürfen nie nur für eine Generation beziehungsweise einen Benutzer gedacht und gebaut werden. Sie müssen enkelfit sein.“

WILLKOMMEN IN DER 15-MINUTE-CITY

Die Zukunft gehört einer Stadt der kurzen Wege: Die Wohnung, der Arbeitsplatz und Frei-



„Neo-Speckgürtler schätzen die Freiräume, Eigengärten und Parkplätze für ihre Elektroautos. Aber auch städtische Annehmlichkeiten wie hippe Cafés und Kulturangebote. Letzteres siedelt mit.“

Mathias Mühlhofer, Vorstand Immobilienrendite AG

zeitaktivitäten sind nach diesem Konzept binnen 15 Minuten erreichbar – zu Fuß oder per Rad. Das bedingt eine neue Stadtplanung und neue Logistikkonzepte.

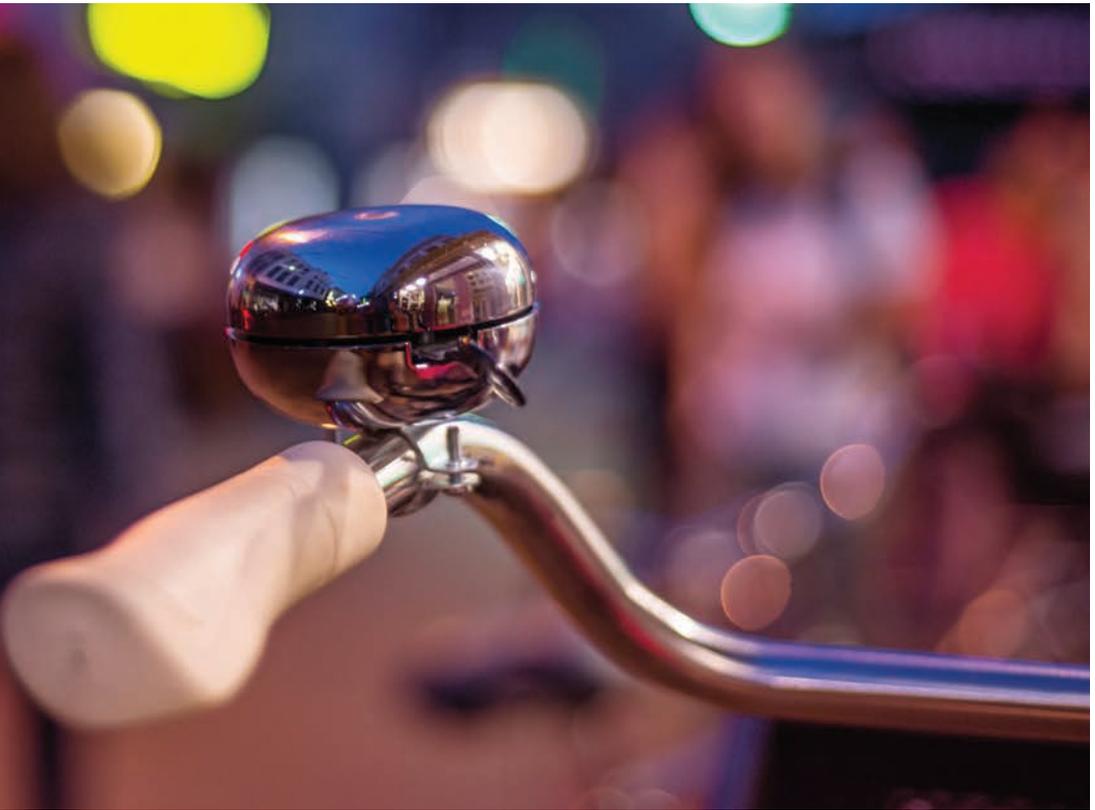
„Derzeit befinden sich große Logistikzentren oft am Stadtrand. Von hier werden Waren ausgeliefert – viel Verkehr und Emissionen sind die Folge“, benennt Rajtora das urbane Problem. Die Lösung: „Kleine Logistik-Hubs in den



Wohn- oder Arbeitsgebieten der Menschen. Unsere Local Storages werden als Kleinlager genutzt: von Privatleuten als Kellerersatz und Gewerbetreibenden als Mini-Logistik-Hubs in

zentraler Lage. Damit verkürzen wir Wege und reduzieren Verkehr.“

In den schwedischen Städten Stockholm, Göteborg und Helsingborg testen Stadtplaner schon die One-Minute-City: in Form modularer, erweiterbarer Holzplattformen im kostengünstigen Baukastenstil. Je nach lokalen Bedürfnissen befinden sich hier Offices, Lagerräume, ein Spielplatz, Fitnesscenter oder ein Stadtgarten.



In einer Stadt der kurzen Wege sind Wohnung, Arbeitsplatz und Freizeitaktivitäten in 15 Minuten erreichbar – zu Fuß oder per Rad.

AB IN DIE „URBURBS“!

In der Pandemie hatte die Stadtflucht in die sogenannten Suburbs Saison – ganz nach dem Motto: „Nix wie raus aus der Enge des Graus und ab ins weitläufige Grün.“ Doch die neuen Landbewohner wollen auch im schmucken Vorort nicht auf den Komfort der Stadt verzichten. „Die Folge sind ‚Urburbs‘, also Peripherie mit städtischem Flair“, weiß Mühlhofer. „Neo-Speckgürtler schätzen die Freiräume, Eigen­gärten und Parkplätze für ihre Elektroautos. Aber auch städtische Annehmlichkeiten wie hippe Cafés und Kulturangebote. Letzteres siedelt mit.“ Sogar Büros ziehen ihren Angestellten schon ins Grüne nach – Suburbia wird zur „Technoburb“.

INFO-BOX

Über Immobilienrendite AG

Die Immobilienrendite AG mit Sitz in Wien schafft dank innovativer Lösungen Mehrwert im Immobilienbereich. Die Vorstände – Mathias Mühlhofer, Markus Kitz-Augenhammer und Michael Rajtora – haben langjährige Erfahrung und Know-how in den Bereichen Immobiliensuche, -verwertung und -sanierung. Mit Blick auf künftige Nutzer erwirbt die Immobilienrendite AG attraktive Immobilien in Österreich, saniert sie nachhaltig und behutsam und verkauft oder vermietet sie weiter. Die Anlageobjekte sind breit gestreut – vom Büro bis zur Mietwohnung, vom Luxusdomizil bis zur Lagerfläche.

www.immobiliendirende.at

DIESE FEHLER SOLLTE MAN UNBEDINGT VERMEIDEN

Die mangelnde Auseinandersetzung mit Digitalisierungsthemen – bei jungen wie auch älteren Hausverwaltern – kostet dringend benötigte Zeit, die anders besser genutzt wäre. Oft fehlt auch das entsprechend geschulte Personal. Wie lassen sich diese Fehler vermeiden?

Eigentlich soll die Digitalisierung dem Verwalter helfen, die anfallende Arbeit besser zu bewältigen. Wegen der Vielzahl an Tätigkeiten und fehlendem Fachpersonal haben Hausverwaltungen aber oftmals nicht genügend Zeit, sich mit Digitalisierungsthemen zu beschäftigen. Wenn doch, sind vielfach die Prozesse nicht mit aktuellen Softwarelösungen verknüpft. Oder Verwaltungen legen sich jedwede Software zu, um den Digitalisierungszug nicht zu verpassen. „Dies führt dazu, dass sie permanent mit Softwarethemen beschäftigt sind, die vielleicht gar nicht zu ihrem ERP-System passen – dies kostet Hausverwaltungen viel Zeit“, sagt Rudolf Naßl, Mitglied des Vorstands der auf die Immobilienwirtschaft spezialisierten Hausbank München eG.

Ein weiterer Fehler: Die Mandate generieren zu geringe Erlöse, weil der Verwalter zu günstig kalkuliert hat oder Zusatzdienstleistungen nicht gesondert abrechnet.

„Qualität setzt sich am Markt durch: Wenn der Verwalter eine qualitativ hochwertige Leistung erbringt, kann der Preis etwas höher sein.“

**Rudolf Naßl, Mitglied des Vorstands
Hausbank München eG**

KEIN EINFLUSS AUF ÄUSSERE ZWÄNGE

Vielfach unterliegen Hausverwalter äußeren Zwängen, die sie nicht beeinflussen können. Beispiel: Der Verwalter will eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) halten und kann bei Preisverhandlungen sein Honorar nicht so erhöhen, wie er es eigentlich müsste,

damit sich die Verwaltung für ihn rechnet. Oder er nimmt eine weitere WEG hinzu, weil ein Eigentümer in dieser ebenfalls eine Wohnung besitzt, kann aber keinen entsprechend höheren Preis veranschlagen. Auch häufig der Fall: Mit der neuen WEG kommen weitere Softwareschnittstellen oder anders aufbereitete Daten hinzu. Und oftmals hat der Hausverwalter schlicht das Personal nicht, um sich mit dem Thema Digitalisierung



Mandate, die sich nicht rechnen, sollten Hausverwalter nicht annehmen.

auseinanderzusetzen. Rudolf Naßl: „In der Regel sind die Fehler aber hausgemacht. So übernehmen viele Verwalter kleine, unrentable Verwaltungsmandate. Oder sie setzen zu viel unterschiedliche Software ein, sodass sich die Mitarbeiter nicht mehr auskennen.“

LEISTUNGEN KLAR ABGRENZEN

Doch wie lassen sich diese Fehler vermeiden? Naßl: „Einer alten Kaufmannsregel zufolge liegt im Einkauf der Gewinn. Mandate, die sich nicht rechnen, sollte der Verwalter nicht annehmen“. Ein weiterer Tipp: Leistungspakete genau abgrenzen und Zusatzdienstleistungen geson-

dert in Rechnung stellen. Denn: Nicht selten haben sich WEGs und Eigentümer daran gewöhnt, sich bei sämtlichen Fragen an die Hausverwaltung zu wenden, und erwarten Lösungen im Rahmen des Mandats.

DIGITALISIERUNG ALS SCHLÜSSEL

Die Digitalisierung kann Hausverwaltungen helfen, Abläufe zu automatisieren. Der Verwalter sollte sich mit seinen Prozessen auseinandersetzen und sich fragen, wo er digitalisieren, wo er Software einsetzen kann und welche Software sinnvoll und notwendig ist. „Dabei ist es wichtig, einen Schritt nach dem anderen zu gehen. In einer



1

Hausverwalter sollten sich mit ihren Prozessen auseinandersetzen und sich fragen, wo sie digitalisieren können und welche Software sinnvoll ist.

Analyse müssen zunächst die Bedarfe erfasst werden. Danach müssen die individuellen Anforderungen der jeweiligen Hausverwaltung mit dem Leistungsspektrum der Verwaltersoftware abgeglichen werden“, erklärt Naßl. Ist die richtige Software gefunden, bleibt im Idealfall mehr Zeit für die menschliche Interaktion, die viele WEG und Eigentümer als eigentlichen Nutzen schätzen. Doch Vorsicht: Wenn die durch Digitalisierung frei gewordene und genutzte Zeit nicht richtig erfasst und abgerechnet wird, bekommen die Kunden die durch digitale Prozesse ermöglichten Mehrleistungen zum gleichen Preis.

DIGITALISIERUNGSPOTENZIAL FÜR BERUFSANFÄNGER UND ALTE HASEN

Einem angehenden Hausverwalter mit lediglich geringer Berufserfahrung, aber guten Digitalisierungskennntnissen, rät Naßl, von Anbeginn auf seine Prozesse zu achten, nur Softwareprodukte zu verwenden, die miteinander kompatibel sind, möglichst wenige Schnittstellen zu haben und manuelle Tätigkeiten zu vermeiden. Außerdem: „Qualität setzt sich am Markt durch: Wenn der Verwalter eine qualitativ hochwertige Leistung erbringt, kann der Preis etwas höher sein.“



Aber auch Hausverwaltern mit langjähriger Berufserfahrung empfiehlt Naßl, sich mit Digitalisierungsthemen zu beschäftigen: „Ein alter Hase muss sich überlegen, wie er sein Unternehmen für die Zukunft aufstellen will – egal, ob er seine Firma für die nächste Generation fit machen oder verkaufen will –, und muss sich definitiv noch mit technologischen Neuerungen auseinandersetzen.“

Laut Naßl heißt das aber nicht, dass er auf jeden Zug aufspringen sollte: „Alle Welt ruft momentan nach der digitalen Eigentümersammlung. Unabhängig davon, dass die Rechtslage in

Bezug auf dort getroffene Beschlüsse noch nicht abschließend geklärt ist, wollen viele Eigentümer keine ausschließlich online oder hybrid abgehaltene Versammlung – sie wollen sich treffen und miteinander reden.“ ■

INFO-BOX

Über die Hausbank München

Die Hausbank München eG wurde 1908 als genossenschaftliche Selbsthilfeeinrichtung für Hausbesitzer gegründet und ist heute eine der zehn größten Genossenschaftsbanken in Bayern. Aus der Kompetenz für Immobilien heraus entwickelte sich die Hausbank München zur Bank, die Immobilienbesitzer im Bereich der Immobilienfinanzierung, Vermögensentwicklung und Zukunftsvorsorge ganzheitlich betreut. Viele der Kunden sind als Mitglieder der Genossenschaft gleichzeitig Eigentümer der Bank. Seit den 1970er-Jahren ist die Hausbank München außerdem mit ihrem Kautionservice und ihrer Software zur Immobilienverwaltung VS3 sowie seit Mai 2020 mit der Softwaresuite VS3+ Dienstleister für die Immobilienwirtschaft.

www.hausbank.de

KÜNFTIGE WOHTRENDS

Wohnraum wird immer knapper. Das lässt die Kosten steigen. Können wir weiterbauen wie bisher? Nein, meint dazu Florian Stadtschreiber, Geschäftsführer von Kiubo, und beleuchtet fünf Trends, die uns künftig im Wohnbau beschäftigen werden.

Unserere Gesellschaft verändert sich. Sie wird zunehmend individualisierter, multilokaler und mobiler. Wir sind konfrontiert mit wechselnden Wohn- und Arbeitssituationen. Der Zuzug in urbane Gebiete und die Zahl der Singlehaushalte steigen. Städte brauchen immer mehr Platz und sind mit einem erhöhten Wohnungsbedarf konfrontiert. In einer im Mai 2022 von der FH Kärnten für die Stadt Villach durchgeführten Studie zum Wohnungsmarkt zeigen sich all diese Parameter deutlich: Die Haushaltsgröße ist von 2011 bis 2019 von 2,05 auf 1,97 Personen gesunken, ein überproportional hoher Anteil an Singlewohnungen ist bereits heute zu verzeichnen, und das prognostizierte Bevölkerungswachstum von 2,5 Prozent bis 2027 ist durch die bereits genehmigten Wohnbauvorhaben nicht gedeckt. Für den Großraum Wien und die Regionen rund um die Einzugsgebiete der Landeshauptstädte sagt die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) ein Bevölkerungswachstum bis 2050 von zehn Prozent und mehr voraus.



„Damit das Wohnen zu unserer heutigen Gesellschaft passt, muss es flexibler werden.“

Florian Stadtschreiber,
Geschäftsführer Kiubo

FLEXIBEL WOHNEN

Die Vielzahl unterschiedlicher Lebensstile und Familienformen verändert künftig nachhaltig die Anforderungen an Wohnräume und den Wohnungsbau. Aber auch im Bereich des Arbeits-

findet seit den letzten Jahren – beschleunigt durch die Coronapandemie – ein epochaler Umbruch statt. Die Bürokultur, wie wir sie noch vor zehn Jahren pflegten, finden wir heute immer seltener, Homeoffice ist gelebte Praxis. Die Arbeit entkoppelt sich so immer mehr von Zeit und Ort. Wohnen und Arbeiten, Arbeiten und Konsum, Kinder- und Altenbetreuung am Wohn- und Arbeitsort, Privat- und Geschäftsleben – all das wird



2

Wohnen und Arbeiten greifen immer mehr ineinander über. Der Wohnraum muss das widerspiegeln.

künftig (wieder) stärker ineinandergreifen. So steigt auch der Bedarf nach temporärem Wohnraum, denn unsere Lebensbiografien sind heute nicht mehr so starr, wie sie das früher einmal waren.

Klassische Immobilien können – aufgrund ihrer Starrheit – auf die Veränderungen der Gesellschaft nur bedingt reagieren. Sie passen nur noch teils zu Sharing Economy, New Work oder einer kosmopolitischen Lebensgestaltung jüngerer Generationen, die zwischendurch mal da und mal dort leben. „Daher ist gerade im Bereich der Architektur ein Umdenken gefordert. Damit das Wohnen zu unserer heutigen Gesellschaft passt, muss es flexibler werden. So wird unter anderem gefordert, dass die Immobilie ein bisschen mobiler werden sollte. Mit Kiubo haben wir keine Immobilie, sondern eine Mobilität geschaffen“, so Stadtschreiber. Das System von Kiubo besteht aus modularen

Wohneinheiten aus Holz, die industriell vorgefertigt werden. Baugerüste, sogenannte Terminals, nehmen diese Module auf Bauflächen variabel wie ein Setzkasten auf. Im Stecksystem können Module flexibel eingeschoben, getauscht, verbunden, erweitert, herausgenommen und woanders wieder eingesetzt werden. Die Module können etwa im ländlichen Bereich in kleiner Zahl kombiniert werden und im städtischen auf bis zu 120 Wohnungen und bis zu sechs Stockwerke heranwachsen.

NACHHALTIG BAUEN

Nachhaltigkeit ist auch im Bereich Architektur und Wohnen ein wesentlicher Trend. Werden doch nahezu zwei Fünftel der weltweiten CO₂-Emissionen Gebäuden (durch Bau, Nutzung und Abriss) zugeschrieben. Führende Architekt:innenverbände und Expert:innen haben sich bereits dazu verpflichtet, die Nachhaltigkeit

Fotos: Lipp Zähnschirm/Kiubo (1), Schiffer Photodesign/Kiubo (2)



zu verbessern. Gefragt sind künftig Lösungen, die nachhaltiger sind, wie es beispielsweise im Modulbau der Fall ist. Kiubo besteht aus Modulen aus Holz sowie Terminals und kann daher leicht wieder auseinandergebaut und an einem anderen Ort zusammengesetzt werden. So müssen nicht riesige Gebäude abgerissen werden. Kreislauffähiges Bauen ist heute ein Gebot der Stunde.

In diesem Sinn liegt auch der Baustoff Holz voll im Trend, da es ein nachwachsender Baustoff aus regionaler Produktion mit einer hervorragenden CO₂-Bilanz ist. Jedes Kiubo-Modul ist vollständig aus Holz gefertigt. Innovative Holzprodukte erlauben Bauen mit Holz in neuen Dimensionen und erfüllen alle Anforderungen an klimafreundliches Bauen der Zukunft. Auch

das Verwenden lokal verfügbarer Ressourcen ist im Baubereich angesagter denn je.

BESTEHENDES NUTZEN

In der Vergangenheit beschäftigte sich die Architektur vorrangig damit, Neues zu bauen. Neubau kann heute jedoch nicht mehr die alleinige Antwort sein. Das Thema Bodenversiegelung rückt in diesem Zusammenhang zunehmend in den Fokus. In Österreich sind im Jahr 2021 laut dem Umweltbundesamt täglich zehn Hektar verbraucht worden und davon jeden Tag 5,8 Hektar Fläche durch Versiegelung dauerhaft verloren gegangen. Daher hat sich auch die Bundesregierung im Regierungsprogramm verpflichtet, den Bodenverbrauch bis 2030 auf maximal 2,5 Hektar pro Tag zu senken.



Laut einer Zufriedenheitsbefragung bei den Bewohner:innen der Grazer Starhemberg-gasse lebt es sich gut in einem Kiubo-Wohnhaus.

Dadurch rückt die Wiederverwendung oder eine Umnutzung bestehender Strukturen in den Blickpunkt. Oder eine andere Lösung: Überbauung. „Kiubo eignet sich dank des Terminals und der Module ideal zur Überbauung. Eingeschoßige Supermärkte etwa, wie sie an unseren Stadt- und Ortsrändern so oft zu finden sind, können mit Kiubo schnell zu einem Wohn-, Bürohaus, Hotel oder Studentenheim erweitert werden. Ebenso eingeschossige Garagen, die auch in unseren Städten stehen, können mit Kiubo schnell überbaut werden“, so Stadtschreiber.

Neben allen Vorteilen der Serienfertigung ermöglicht die neue Flexibilität eine komplette Nutzungsänderung in einem bestehenden Kiubo-Gebäude in nur zwei Monaten. „So wird

eine Immobilie nie am Markt vorbei gebaut“, so Stadtschreiber.

VERNETZTE WOHNUNGEN UND HÄUSER

Vernetzte, „intelligente“ Häuser, ausgestattet mit innovativen Steuerungs- und Kommunikationstechnologien für Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik und Energieversorgung, werden 2040 alltäglich sein. Technologie kann Wohnen zu einem personalisierten Erlebnis machen, doch Technik allein macht Smart Homes nicht zu intelligenten Häusern. Nicht alles, was technisch möglich ist, ist für Menschen sinnvoll. Wirklich innovativ sind Lösungen erst dann, wenn sie den Alltag spürbar erleichtern.

Bei Kiubo wird eine Plattform entwickelt und für die Vernetzung gesorgt. Künftig – wenn es

INFO-BOX

Über Kiubo

Bezugnehmend auf Le Corbusier mit seinem Maison Dom-ino und weiteren Ansätzen vieler Architekten und Architektinnen entwickelte die ÖWG Wohnbau gemeinsam mit dem Grazer Architekturbüro Hofrichter-Ritter das Kiubo-System. Unter dem Titel „Flexiliving“ wurde das Konzept erstmals auf der Architekturbiennale 2021 präsentiert. Ein Prototyp wurde von ÖWG Wohnbau in Kooperation mit Hofrichter-Ritter Architekten und Kulmer Holzbau in Pischelsdorf (Steiermark) realisiert, der heute Teil des mehrgeschoßigen Kiubo-Hauses in der Starhemberg-gasse in Graz ist. Die Fertigstellung und Übergabe dieses ersten Geschößwohnbaus im Kiubo-System an die Bewohnerinnen und Bewohner erfolgte im Oktober 2021. Aufgrund der erfolgreichen Umsetzung dieses Innovationsprojekts wurde 2022 zur Realisierung weiterer Projekte das Unternehmen Kiubo GmbH gegründet.

www.kiubo.eu



Die Kiubo-Module werden einfach in die bestehende Rahmenkonstruktion „eingeschoben“.

mehrere Kiubo-Wohnprojekte geben wird – soll es über diese möglich sein, freie Wohnungen oder freie Terminalslots in anderen Kiubo-Häusern zu sehen und diese auch gleich direkt zu buchen. Eine Kiubo-App für die Bewohnerinnen und Bewohner der Grazer Starhemberg-gasse gibt es bereits. Über dieses Kundenportal wird das Schadensmanagement oder auch die Buchung der Features abgewickelt.

WOHNEN WIRD ZUR MARKE

In einer Publikation des Schweizer Gottlieb Duttweiler Instituts wurde dem Wohnen bereits 2018 attestiert, dass sich zunehmend ein Markenwohnen entwickelt. Um die individuellen Lebensstile der Bewohnerinnen und Bewohner besser als bisher zum Ausdruck zu bringen, wird die Marke zum Ausdruck von Lifestyle und zum Statussymbol. Es gibt zwar künftig eine Adresse,

aber auch einen Markennamen, wie beispielsweise Kiubo. Die im Frühjahr 2022 im Kiubo-Gebäude in der Grazer Starhemberg-gasse durchgeführte Befragung der Bewohner und Bewohnerinnen zeigte, dass die Marke Kiubo als sympathisch und attraktiv wahrgenommen wurde.

„Mit unserem ganzheitlichen Ansatz betrachten wir den Wohnraum als ein Produkt. Kiubo stellt Nutzer:innen in den Vordergrund und bietet die Möglichkeit, Wohnen vollkommen neu zu denken. Anstatt starrer Gebäude mit fixierten Wohngrößen und kaum leistbarer Fläche schafft Kiubo individuell anpassbaren Raum, wandelbare Wohnhäuser und einen sozial nachhaltigen Wohnbau. Mit Kiubo wurde ein urbanes Gesamtkonzept geschaffen, das heute schon vieles vom Wohnen der Zukunft vorwegnimmt“, so Stadtschreiber abschließend. ■

Das Gebäude der Zukunft kann auch so aussehen

Ideal für Modernisierungen:
Die offene, PC-basierte
Gebäudeautomation
von Beckhoff



So wird wertvolle Bausubstanz nicht nur erhalten, sondern zukunftsfit gemacht: Mit der integralen Gebäudeautomation von Beckhoff implementieren Sie alle Möglichkeiten der Kommunikations- und Steuerungstechnik – angepasst an die individuellen Bedürfnisse der Immobilie. Alle Gewerke werden von einer einheitlichen Hard- und Softwareplattform gesteuert: Ganz gleich, ob es um die nutzungs-gerechte Beleuchtung, die komfortable Raumautomation oder die hocheffiziente HLK-Regelung geht. Für alle Gewerke stehen vordefinierte Softwarebausteine zur Verfügung, die das Engineering enorm vereinfachen. Funktionserweiterungen oder -änderungen sind jederzeit möglich. Das Ergebnis: Durch die optimale Abstimmung aller Gewerke werden die Energieeinsparpotenziale voll ausgeschöpft und die Effizienz der Bewirtschaftung deutlich erhöht.

Scannen und alles über die
Gebäudeautomation mit
PC-based Control erfahren



KAPPA COOLFACTORY™

**HALLENKÜHLUNG
FÜR DIE ARBEITSWELT VON MORGEN.**
INCREASES COMFORT. SUPPORTS PROCESSES. SAVES ENERGY.

**Kühle Hallen verströmen gute Luft.
Das erhöht die Produktivität, senkt den Energiebedarf und
schafft einen Raum, in dem sich Talent frei entfalten kann.**

- + technologieoffen
- + energieeffizient
- + CO2-sparend
- + all-in-one Lösung
- + zukunftsfit und nachhaltig (Green Deal Product)

**THE
FUTURE
HAS ZERO
EMISSIONS**

 **kappa**

www.kappa-fs.com