

**NB** **GUIDE**  
FACILITY MANAGEMENT



**2025**

Ihr persönlicher Leitfaden für  
modernes Facility Management &  
intelligente Gebäudetechnik.

[www.newbusiness.at](http://www.newbusiness.at)

# Berufsbekleidung von **SALESIANER**

Modern. Dynamisch. Nachhaltig.



## GREEN-LINE

Die **zukunftsorientierten**  
Berufsbekleidungslinien aus  
nachhaltigem Mischgewebe:  
**65% recyceltes Polyester,**  
35% Baumwolle



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



# DER ROTE FADEN

„Der Mensch ist das Maß aller Dinge“, soll Protagoras gesagt haben. Inmitten technologischer Revolutionen, gesellschaftlicher Umbrüche und wirtschaftlicher Herausforderungen gilt das auch heute – insbesondere für das Facility-Management.

Wie ein roter Faden zieht sich dieses Thema durch die vielfältigen Facetten der Branche. Es geht nicht nur um die bloße Verwaltung von Gebäuden und Infrastruktur, sondern um die Schaffung von Umgebungen, in denen sich Menschen wohlfühlen, entfalten und produktiv sein können. Es geht um die Gestaltung von Arbeitswelten, die den Bedürfnissen einer sich wandelnden Gesellschaft gerecht werden. Und es geht um die Integration von Nachhaltigkeit als wesentlicher Bestandteil des Facility-Managements.

## EIN KOMPLEXES LABYRINTH

Die griechische Mythologie erzählt von Ariadne, die Theseus mit einem Faden half, den Weg aus dem Labyrinth des Minotaurus zu finden. In gewisser Weise steht das Facility-Management vor einer ähnlichen Aufgabe. Es muss den Weg durch ein komplexes Labyrinth von Anforderungen, Technologien und Erwartungen finden, um den Menschen den bestmöglichen Raum zu bieten. Die Digitalisierung spielt dabei eine entscheidende Rolle. Sie ist nicht nur ein Werkzeug zur Effizienzsteigerung, sondern auch ein Mittel, um die Bedürfnisse der Nutzer besser zu verstehen und auf sie einzugehen. Künstliche

Intelligenz, Robotik und andere innovative Technologien können dazu beitragen, Prozesse zu optimieren und Ressourcen zu schonen. Aber sie dürfen niemals den Menschen aus dem Blick verlieren.

## MENSCH IM FOKUS

Das Facility-Management steht vor großen Herausforderungen. Der Fachkräftemangel, die Notwendigkeit zur Dekarbonisierung und die sich ändernden Anforderungen an Arbeitsplätze sind nur einige Beispiele. Aber gerade darin liegen auch große Chancen. Denn all das kann zu Innovationen führen, neue Wege urbar machen und letztlich den Menschen noch stärker in den Fokus rücken. Unser neuer Facility-Management-Guide soll Ihnen ein bisschen als Wegweiser durch dieses „Labyrinth des Wandels“ dienen. Er beleuchtet aktuelle Trends, zeigt innovative Lösungen auf und gibt Einblicke in Praxisbeispiele. Dabei wird deutlich: Der Mensch ist und bleibt der rote Faden, der den Weg weist. Denn letztendlich geht es immer darum, sein – also unser – Leben ein Stück besser zu machen. ■

**Interessante Einsichten und Ausblicke bei der Lektüre wünscht Ihnen Ihr**

**Rudolf N. Felser,**  
Chefredakteur NEW BUSINESS Guides



Foto: NEW BUSINESS



- Editorial.** Von Rudolf Felser..... 03
- Vorwort.** Von Doris Bele, M.Sc., und Mikis Waschl, B.Eng. .... 06
- News aus der FM-Welt.** Neuigkeiten & Wissenswertes im Überblick..... 08
- FM auf Wachstumskurs.** Die Umsätze legen zu. Was sind die Themen? ..... 16
- Mensch im Mittelpunkt.** 17. Internationaler Facility Management Kongress..... 28
- Zukauf in Prag.** Strabag PFS übernimmt Instalace Praha ..... 33
- Weniger ist mehr.** Konzept der Suffizienz bei Büroflächen..... 36
- Mensch im Vordergrund.** Interview mit Peter Edelmayr, CEO Dussmann Austria... 42
- Paradigmenwechsel.** In Pinkafeld wird Zukunft der Gebäudetechnik gestaltet ..... 52
- Innovationskongress.** Digitale Innovationen in Bau- und Immobilienwirtschaft..... 56
- Heizen mit Abwärme.** Papierfabrik versorgt Haid mit Wärme..... 59
- Vollständig autonom.** Hochmodernes Terminal für den Betrieb von Privatflügen ..... 60
- 90 Jahre Kärcher.** Begonnen hat alles als Tüftlerwerkstatt..... 66
- Trends in Real Estate.** Investor:innen richten Blick auf alternative Sektoren..... 70
- KI in der Immobranche.** Branche ist offen für KI, es gibt aber auch Zweifel ..... 72
- KI als Makler.** Selbstversuch mit ernüchterndem Ergebnis..... 76
- Gesunde Gebäude.** „Healthy Buildings Barometer“ definiert fünf Dimensionen ..... 80



Fotos: Freepik (16+ 76), TU Wien (28), STRABAG (33), Peter Podpera (36), RNF (42), Philippe van Gelooven (60), Kärcher (66)

## IMPRESSUM

**Medieneigentümer-, Herausgeber- und Chefredaktionsanschrift:** NEW BUSINESS Verlag GmbH, Kutschergasse 42, 1180 Wien, Tel.: +43 1 235 13 66-0, [info@newbusiness.at](mailto:info@newbusiness.at) **Geschäftsführung:** Lorin Polak **Chefredaktion:** Rudolf Felser **Art-Direktion:** Genius Graphics Gabriele Sonnberger **Anzeigenleitung:** Lorin Polak **Lektorat:** Julia Teresa Friehs **Coverfoto:** Adobe Stock/TensorSpark **Verlagspostamt:** 1180 Wien **Herstellung:** MAßGEDRUCKT®. Alle Rechte, auch die Übernahme von Beiträgen nach § 44 Abs. 1 und 2 Urheberrechtsgesetz, sind vorbehalten. Unsere Verlagsprodukte entsprechen den Anforderungen der EU-Verordnung über die allgemeine Produktsicherheit (GPSR).



# 2025 – DAS JAHR DER JUBILÄEN

30 Jahre FMA – von der Arbeitsgemeinschaft zum führenden Netzwerk für Facility-Management – der FM-Day, die Konferenz mit Weitblick, wird 10 Jahre jung – 20 Jahre Ausbildungspreis, alt genug für neuen Namen, neue Leitung und unter der Schirmherrschaft der WKÖ.

Die Facility Management Austria (FMA) feiert ihr 30-jähriges Bestehen. Die Initiative zur Gründung ging von Ekkehard Wunderer und Markus Aschauer aus, die 1994 eine Arbeitsgemeinschaft für Facility-Management (FM) ins Leben riefen. 1995 wurde daraus die FMA, die zusammen mit dem 1998 gegründeten Austrian Chapter der International Facility Management Association (IFMA Austria) das führende Netzwerk für FM in Österreich bildet. Mitte der 1990er-Jahre war FM als Begriff im englischsprachigen Raum bereits etabliert, hatte Nordeuropa erreicht und begann sich auch in Mitteleuropa durchzusetzen.

## **NETZWERK FÜR WISSENSTRANSFER UND ERFAHRUNGSUSTAUSCH**

Eine zentrale Aufgabe der FMA und IFMA Austria ist die Bereitstellung eines Netzwerks für Wissenstransfer und Erfahrungsaustausch. Unser Hauptziel ist, Kompetenzen in Planung, Errichtung und Betrieb von Gebäuden zu verbinden. Neben der Vernetzung ist auch die inhaltliche Arbeit essenziell: In den letzten Jahren wurden zahlreiche Publikationen erarbeitet, die als wertvolle Unterstützung bei den täglichen Herausforderungen dienen und den Wandel im FM begleiten. Ein wesentlicher Treiber des Wandels war die Coronapandemie. Veränderte Arbeitsweisen wie Homeoffice und flexible Bürokonzepte stellten neue Anforderungen an die Resilienz und Dynamik des FM. Auch Themen wie die Umnutzung von Flächen und nachhaltige Gebäudebewirtschaftung gewannen an Bedeutung. Wir reagierten darauf mit einem starken Fokus auf Aus- und Weiterbildung. Eine wichtige Initiative war die Überarbeitung der Broschüre „Berufsbild Facility Management“ unter der Projektleitung der IFMA Schweiz und in Zusammenarbeit mit fmpro und gefma sowie führenden Bildungsinstitutionen aus Deutschland, Österreich und der Schweiz. Facility-Manager:innen werden zukünftig eine noch zentralere Rolle in Unternehmen spielen, indem sie die Flexibilisierung der Arbeitswelt in der Immobilie abbilden sowie Nachhaltigkeits- und Digitalisierungsstrategien umsetzen. Ein wichtiger Meilenstein in unserer Arbeit war die Verankerung von FM als „Wertposition“ in Unternehmen. Wurde es früher vor allem als Kostenfaktor wahrgenommen, wird heute sein Beitrag zum Unternehmenserfolg anerkannt.

Nachhaltigkeit ist eine weitere zentrale Aufgabe im österreichischen Netzwerk für FM. Die Notwendigkeit des Klimaschutzes ist unbestreitbar. Der jährliche CO<sub>2</sub>-Countdown-Award zeigt innovative Ansätze zur CO<sub>2</sub>-Reduktion, die weit über klassische Maßnahmen wie bessere Dämmung hinausgehen. Herausragende Beiträge werden im Rahmen unseres jährlichen

FM-Days mit dem CO<sub>2</sub>-Countdown-Award prämiert. Auch dieses Jahr freuen wir uns wieder über zahlreiche Einreichungen, die über die Website unserer Initiative geteilt werden können.

## 10 JAHRE FM-DAY

Der FM-Day, der 2025 zum zehnten Mal stattfindet, ist ein zentrales Event der Branche. Gegründet wurde er von Alfred Waschl, um einmal im Jahr alle Player der Branche zusammenzubringen und gemeinsam über den Tellerrand zu schauen. Mit mehr als 2.700 Teilnehmer:innen, über 140 Top-Vortragenden und rund 80 Stunden geballtem Informations- und Erfahrungsaustausch seit der Taufe im Jahr 2015 hat sich der FM-Day als DIE FM-Veranstaltung in Österreich positioniert. Das Motto des FM-Days 2025 lautet: „Verantwortung übernehmen. Wandel gestalten.“ Warum dieses Motto? Facility-Manager:innen übernehmen nicht nur Verantwortung für Gebäude, sondern auch für die Menschen darin, und was den Wandel angeht, sehen wir das FM als maßgeblich unterstützenden Begleiter.

## 20 JAHRE AUSBILDUNGSPREIS

Ein großes Thema in der Branche ist der Fachkräftemangel. Eine logische Konsequenz sind die Aus- und Weiterbildung und das Schaffen von Wissen und Kompetenz. Mit unseren zahlreichen Kooperationen setzen wir auf umfassende Ausbildungsmöglichkeiten, von Hochschulen über Lehrgänge bis hin zu internationalen Kooperationen mit der IFMA, unserem Dachverband. Dennoch fehlt eine formalisierte Lehrlingsausbildung im FM. Ohne ein eigenes Gewerbe gibt es keine offizielle Lehre, was die Ausbildung eines breiten

Mittelbaus in der Branche erschwert. Eine fundierte Ausbildung wäre entscheidend, um den wachsenden Bedarf an Objektmanager:innen und Standortverantwortlichen zu decken. An Know-how mangelt es in der Branche jedenfalls nicht, das steht fest. Bereits seit 20 Jahren rücken wir mit dem Ausbildungspreis herausragende Arbeiten ins Rampenlicht, die sich durch Wissenschaftlichkeit, Praxisrelevanz und Innovationskraft auszeichnen. Seit Beginn des Wettbewerbs wurden fast 400 Arbeiten eingereicht und bewertet. Nach 20 Jahren Wettbewerbsleitung durch Harald Steinberger startet eine neue Ära. Mit Marcel Kremmer geht ein neuer Leiter an den Start. Und nicht nur die Leitung ist neu, sondern auch der Name – als „Future-Talent-Award“ und unter der Schirmherrschaft der Wirtschaftskammer Österreich sorgt unser Wettbewerb auch weiterhin für die nötige und verdiente Sichtbarkeit der „Möglichmacher“ in der FM- und Real-Estate-Management-Branche.

Zum Abschluss wollen wir gemeinsam einen vagen Blick in die Glaskugel werfen. In den kommenden 30 Jahren wird sich das FM stark weiterentwickeln. Digitalisierung wird eine zentrale Rolle spielen, insbesondere im Bereich intelligenter Gebäude. Facility-Manager:innen werden zunehmend strategische Partner der Geschäftsleitung und zentrale Unterstützer bei der Umsetzung von Unternehmensstrategien. Die Kombination aus technologischer Innovation, nachhaltigem Wirtschaften und menschenzentrierter Gestaltung wird die Zukunft des FM prägen. ■

**Feiern Sie mit uns „30 - 10 - 20“, wir freuen uns auf ein Wiedersehen! Ihr Netzwerk für Facility Management in Österreich.**

**Doris Bele, M.Sc.**  
Vorstandsvorsitzende, FMA



**Mikis Waschl, B. Eng.**  
Präsident, IFMA Austria



Fotos: Wilke (1), Kkhoss (2)

## PRODUKTE, NEWS & WISSENSWERTES

Was hat sich in der Welt des Facility-Managements und der intelligenten Gebäudetechnik in den zurückliegenden Monaten getan? Eine ganze Menge! Kommen Sie mit auf einen Streifzug durch größere und kleinere Neuigkeiten, interessante Partnerschaften und erreichte Meilensteine.



### FM3 FEIERTE JUBILÄUM

Anlässlich des Zehn-Jahr-Jubiläums der länderübergreifenden Kooperation zwischen Facility Management Austria (FMA), RealFM e. V. und SVIT FM Schweiz, bekannt als FM3, haben die drei Verbände Ende 2024 auf eine Dekade erfolgreicher Zusammenarbeit

zurückgeblickt. Mit dem gemeinsamen Ziel, das Facility-Management-Verständnis in Politik, Wirtschaft und Lehre in Europa zu stärken, haben die Verbände in dieser Zeit bedeutende Fortschritte erzielt. „Unsere Zusammenarbeit unter dem Dach von FM3 hat es uns ermöglicht, Synergien zu nutzen und unsere Schwerpunktaktivitäten noch enger zu verzahnen“, sagt Doris Bele, Vorstandsvorsitzende der FMA. „Wir sind stolz auf das, was wir gemeinsam erreicht haben, und freuen uns darauf, unsere erfolgreiche Kooperation in den kommenden Jahren weiterzuführen.“ FM3 wird auch in Zukunft als starke Marke für die länderübergreifende Zusammenarbeit im Facility-Management stehen und die Interessen ihrer Mitglieder auf europäischer Ebene vertreten. Zum Zehn-Jahr-Jubiläum wurde eine gemeinsame Wortmarke entwickelt, um die enge Verbindung und das gemeinsame Handeln auch bildlich sichtbar zu machen. ■

### REIWAG KNACKT UMSATZREKORD

Die Reiwag Gruppe hat im Jahr 2024 mit einem Rekordumsatz von über 100 Millionen Euro einen neuen Meilenstein erreicht. Ein wesentlicher Faktor für diesen Erfolg sind die kontinuierliche Expansion und die hohe Servicequalität in den betreuten Märkten. Täglich werden mehr als sieben Millionen Quadratmeter in Österreich, Tschechien, der Slowakei, Kroatien, Rumänien und Serbien professionell betreut. Dies unterstreicht die Leistungsfähigkeit und das breite Dienstleistungsspektrum der Reiwag Gruppe. „Dieser Meilenstein ist eine Bestätigung unserer Strategie und unseres unermüdlichen Engagements für unsere Kunden. Wir danken allen Mitarbeitenden für ihren Einsatz und unseren Kunden für ihr Vertrauen“, so die Geschäftsleitung der Reiwag Gruppe, bestehend aus Paul Dragoiu, Viktor Wagner (*Bild*) und Thomas Dittrich. ■



2

## WEITERES WACHSTUM GEPLANT

Soluto ist Experte im Bereich Schadensanierung und bietet umfassende Dienstleistungen für die Beseitigung von Wasser-, Brand- und Rohrschäden sowie für die Leckortung an. Das 2017 gegründete Franchise-System mit Sitz in Korneuburg entstand aus einem traditionsreichen Bauunternehmen und hat sich seitdem als reine Sanierungsfirma etabliert. Der Jahresumsatz stieg von anfangs 1,4 Millionen Euro auf über 30 Millionen im Jahr 2024. Ebenso sind mittlerweile elf Standorte und 240 Mitarbeiter:innen in ganz Österreich Teil des Sanierungsspezialisten. „Wir sind seit unserer Gründung schnell gewachsen und wollen dies auch weiter tun. Wir bearbeiten mittlerweile über 16.000 Schadensfälle im Jahr, und die Tendenz steigt. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, wollen wir unser Netzwerk weiter verdichten und sogar in den süddeutschen Markt einsteigen“, gibt Martin Zagler, Gründer und Inhaber von Soluto, Einblick in die Zukunftspläne. Soluto prognostiziert für 2030, rund 35.000 Schadensfälle zu bearbeiten. Mit einer Anleihenemission soll nun der nächste Wachstumsschritt gesetzt werden: Zwei Millionen Euro sollen die Expansion nach Deutschland und die Verdichtung des Netzwerks in Österreich vorantreiben. ■



Geschäftsführer Blitzblank. Die Zusammenarbeit hat bereits vor Anpfiff der Saison gestartet, mit einem inspirierenden Gastauftritt des Sportdirektors Peter Stöger beim Blitzblank-Jahres-Kick-off. Blitzblank engagiert sich nicht nur als Teampartner, sondern wird auch als Facility-Partner des Vereins aktiv. Ein besonderes Highlight der Partnerschaft ist der „Tag der Reinigung“, eine Initiative, bei der alle Klub-Stakeholder zusammenarbeiten, um das Gemeinschaftsgefühl des Vereins zu stärken. Darüber hinaus wird Blitzblank auch Sponsor des „Special Needs Teams“ der Admira. ■

## STÄNDIG AM BALL BLEIBEN

Admira Wacker und Blitzblank sind Anfang 2025 eine Partnerschaft eingegangen. „Für uns ist Fußball ein Sport, der Zusammenhalt, Tradition, Teamgeist und ein Ständig-am-Ball-Bleiben verbindet. Diese Werte verfolgen wir auch. So war eine Kooperation mit der Admira für uns naheliegend, und wir sind stolz, die Admira in unserem Partnernetzwerk begrüßen zu dürfen“, sagt Mario Reichel,

Fotos: FMA (1), Reiwag (2), Soluto (3), Julia Haunschmid (4)



1

### WISAG AUSTRIA STELLT SICH NEU AUF

Ende März schied Brigitte Fiedler (*Bild*), bislang Geschäftsführerin der Wisag Austria, nach 30 Jahren aus privaten Gründe aus dem Unternehmen aus. Sie begann 1995 als zweite Mitarbeiterin der Wisag in Österreich und hat über die Jahre hinweg maßgeblich die Entwicklung vorangetrieben. Heute hat Wisag Austria 1.200 Mitarbeitende bei einem jährlichen Umsatz von 45 Millionen Euro. Mit dem Ausscheiden von Brigitte Fiedler stellt sich die Wisag Austria neu auf: Ursula Schreibvogel übernimmt die kaufmännische Leitung, Nadine Dunkel jene der HR-Abteilung. Michael Maurer führt weiterhin die Gebäudereinigung sowie Sicherheit und Service, Martin Voigt das Facility-Management sowie gemeinsam mit Herbert Gmainer die Gebäudetechnik und Thomas Herbst die Sicherheitstechnik. ■

### NEUER CFO BEI DUSSMANN

Michael Wirth hat mit Anfang des Jahres die Funktion des kaufmännischen Geschäftsführers (CFO) bei Dussmann Austria übernommen. Er folgt auf Günter Oberhauser, der in den Ruhestand getreten ist. Wirth ist gemeinsam mit CEO Peter Edelmayer, der als Sprecher der Geschäftsführung fungiert, für die Führung des Unternehmens verantwortlich. Der erfahrene Betriebswirt ist für alle kaufmännischen Belange wie Einkauf, Controlling, Rechnungswesen, Personalverrechnung, Steuern, Treasury, kaufmännisches Reporting, Jahresabschlüsse und auch die IT verantwortlich. Er studierte Handelswissenschaften an der WU Wien und ergänzte seine Ausbildung durch einen MBA in General Management inklusive diverser Auslandsaufenthalte. ■



2

## NEUER COO VON ÖWD CLEANING SERVICES

ÖWD Security & Services ist ein österreichischer Anbieter im Bereich Sicherheit und Facility-Services. Das Unternehmen beschäftigt österreichweit rund 2.800 Mitarbeitende und erwirtschaftet einen Jahresumsatz von über 108 Millionen Euro. Markus Grundner hat mit Jänner die Position des Chief Operating Officers (COO) bei ÖWD cleaning services übernommen. In seiner neuen Rolle verantwortet er das operative Geschäft und führt die Bereichsleiter sowie die zentralen Dienste des Unternehmens. Mit Blick auf seine neue Aufgabe betont Grundner: „Mein Ziel ist es, die Marke ÖWD cleaning services nachhaltig am Markt zu positionieren, weiter auszubauen und als verlässlichen Partner für Unternehmen im Bereich Facility-Services zu etablieren.“ Mit mehr als 25 Jahren Erfahrung in der Facility-Management-Branche bringt Grundner umfassende Expertise mit. Seit 2014 ist er Teil der ÖWD-Gruppe, wo er als Key Account & Operations Manager bei ÖWD cleaning services begann und bereits 2015 die Prokura erhielt. Davor war er 15 Jahre lang in leitender Funktion bei einem führenden Unternehmen im Bereich Facility-Services tätig. ■



3



4

## NEUES FÜHRUNGSQUARTETT

M.O.O.CON ist ein auf dem deutschsprachigen Corporate- und Real-Estate-Markt tätiges Consulting-Unternehmen mit rund 100 Mitarbeiter:innen aus 13 Nationen. Nach mehr als 30 Jahren und rund 2.000 erfolgreich abgewickelten Projekten übergaben die Gründungspartner Karl Friedl und Andreas Leuchtenmüller im Februar die Geschäftsführung und Gesellschafterrollen an das seit zwei

Jahren bestehende Führungsteam Sabine Zinke, Bernhard Herzog, Florian Danner und Christoph Müller-Thiede. „Als Profis für Transformation war für uns klar: Wir wollen frühzeitig mit der Übergabe an die nächste Generation beginnen, uns an der Weichenstellung in die Zukunft beteiligen und innerhalb der eigenen Organisation Vertrauen, Sicherheit und Kontinuität vermitteln“, so Friedl und Leuchtenmüller. Mit der neuen Geschäftsführung ändert sich auch die Struktur im Unternehmen: Statt drei Hierarchieebenen wird es bei M.O.O.CON künftig nur noch zwei Ebenen geben. ■

Fotos: Wisag (1), Michael Wirth (2), ÖWD (3), M.O.O.CON | Walter Oberbramberger (4)

### KÄRCHER PAINTS IT BLACK

Zum 90. Jubiläum feiert Kärcher seine Erfolgsgeschichte mit einer „Blackline Anniversary Edition“ und zeigt ausgewählte Reinigungsprodukte erstmals in einem edlen schwarzen Design. Eines der Highlights der Jubiläumsserie ist der Hochdruckreiniger K5 Power Control Flex Home & Brush (Bild), außerdem zählen noch dazu der Hochdruckreiniger K Silent, der Nass-/Trockensauger KWD 3 S V-17/4/20, der Akku-Handstaubsauger CVH 3, der sich mittels USB-Kabeln aufladen lässt, der Akku-Fensterreiniger WV5 Plus und der beliebte Dampfreiniger SC 3 Deluxe, der nach nur 30 Sekunden Aufheizzeit startklar ist. Die Blackline Anniversary Edition ist im heurigen Jubiläumsjahr im Kärcher Onlineshop, in allen Kärcher Centern und im ausgewählten Handel erhältlich. ■



1

In der Gebäude- und Raumautomation kommen häufig kompakte Installationsverteiler zum Einsatz, die nur wenig Platz für die Hardware bieten. Deshalb hat Phoenix Contact sein Produktportfolio um Geräte im REG-Format erweitert. Neben der bewährten Gebäudesteuerung ILC 2050 BI steht jetzt der neue Controller Catan CI EN zur Verfügung. Die kompakte Steuerung mit einer Baubreite von lediglich sechs TE zeichnet sich durch einen flexiblen Mix aus 14 einzeln konfigurierbaren Ein- und Ausgängen aus, was Platz und Kosten spart. Die acht universellen Eingänge eignen sich unter anderem für Temperatursensoren, 0...10-V-Schnittstellen oder als Zähler. Die zwei Universal- und vier Digitalkanäle sind alternativ als Aus- oder Eingänge einstellbar. ■

### NEUE STEUERUNGSFAMILIE



2

## NUKI FEIERT GEBURTSTAG

Der Smart-Lock-Pionier Nuki wurde 2014 von den Brüdern Martin und Jürgen Pansy in Graz gegründet. 2015 wurde mit dem Start einer Kampagne auf der Crowdfunding-Plattform Kickstarter die Basis gelegt. Für mehr als 600.000 Nutzer:innen ist die in Österreich entwickelte und Europa produzierte schlüssellose Zutrittslösung mittlerweile eine selbstverständliche Alltagserleichterung. Das Jubiläumsjahr wurde mit einem neuen Produktportfolio begangen. Das Smart Lock Go richtet sich an preissensitive Kund:innen, die erstmals in die smarte Welt elektronischer Türschlösser eintreten möchten. Es ist aber auch für Vermieter:innen von Ferienimmobilien gedacht, die Schlüsselübergaben automatisieren wollen. Das Smart Lock Pro wurde für Kund:innen konzipiert, die großen Wert auf Qualität, Design und neueste Technologie legen. Das Smart Lock Ultra als kleinste Lösung von Nuki und mit dem extra dafür entwickelten Universal Cylinder wiederum für all jene, denen die drei zuvor genannten Aspekte ebenso wichtig sind, die aber aufgrund der Gegebenheiten an der eigenen Tür einen Zylindertausch vornehmen wollen. ■



3



4

## ZUKUNFTSANKER IN WIEN

Schneider Electric hat einen Vertrag mit dem Projektinitiator allora Immobilien zur Errichtung des CO<sub>2</sub>-neutralen Quartiers „Zukunftsanker“ auf dem Gelände der ehemaligen Ankerbrotfabrik in Wien unterzeichnet. Zusammen mit weiteren Partnern entsteht hier ein Klimacampus, bei dem jeder Partner seine Expertise einbringt. Ziel der Standortentwicklung ist es, eine europäische Vorreiterrolle

im Bereich Dekarbonisierung der Stadtentwicklung einzunehmen. Der Ort vereint Start-ups, Unternehmen und Wissenschaft in einer lebendigen Community, die kollaborativ an Lösungskonzepten für die Klimaneutralität der Städte arbeitet. Schneider Electric zeichnet im Projekt für die Planung der Energieversorgung, die Energieverteilung und das nachhaltige Energiemanagement verantwortlich. Aus Projekten mit der EUREF AG (EUREF-Campus Berlin und EUREF-Campus Düsseldorf) verfügt Schneider Electric über Know-how in der nachhaltigen Quartiersentwicklung. ■

Fotos: Kärcher (1), Phoenix Contact (2), Nuki (3), Schneider Electric (4)



# Präzise Sensorik für modernes Facility Management

Mit unserer innovativen Sensorik für die Messwerverfassung setzen wir Maßstäbe im Facility Management.

Durch kontinuierliche Weiterentwicklung bieten wir nicht nur ein breites Anwendungsspektrum, sondern auch maßgeschneiderte Lösungen und Engineering-Dienstleistungen. Unser Fokus auf energieeffiziente Gebäude garantiert entscheidende Vorteile für unsere Kunden – von der Produktqualität bis hin zur Systemintegration.

**thermokon**<sup>®</sup>

HOME OF SENSOR TECHNOLOGY



Immer up-to-date und direkt vernetzt: Jetzt folgen!



# FM AUF **WACHSTUMSKURS**

Mit dem europäischen FM-Markt geht es aufwärts, die Umsätze legen zu. Bestimmende Themen sind Personal-mangel, Digitalisierung in allen Facetten und nicht zuletzt Nachhaltigkeit - bei der Dekarbonisierung von Gebäuden spielt das Facility-Management eine Schlüsselrolle.



Foto: Freepik/federicap



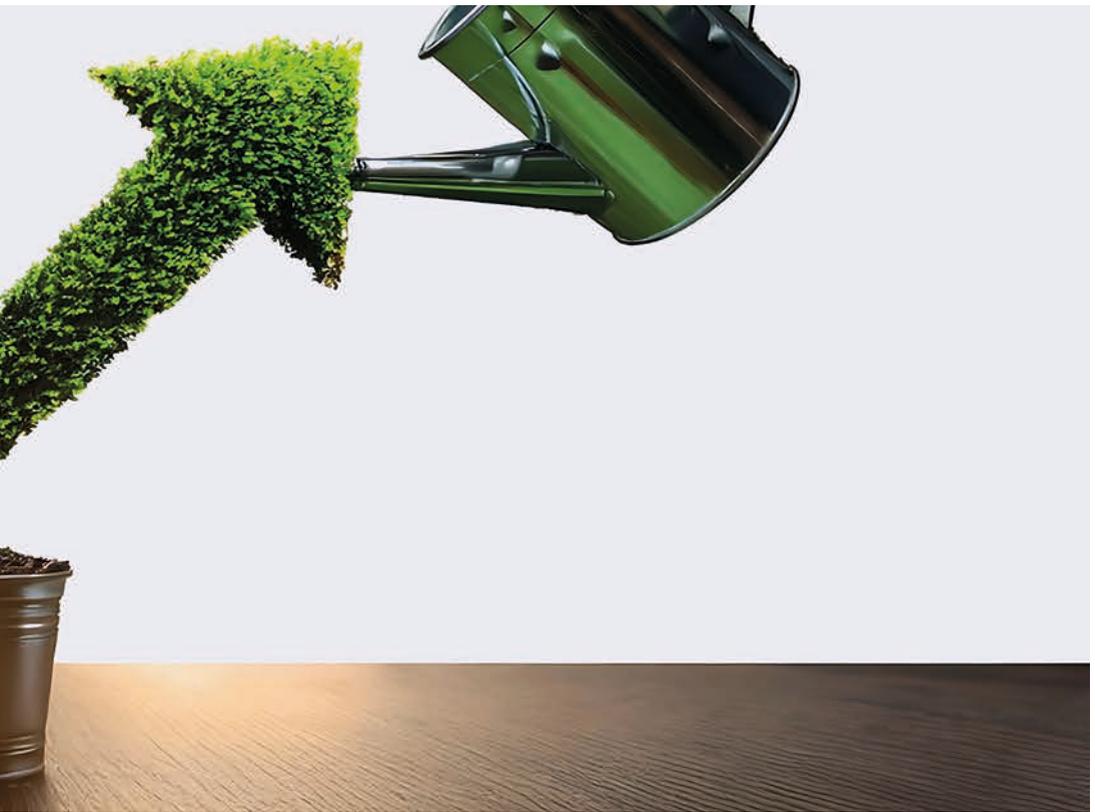
Der europäische Markt für Facility-Services befindet sich im Aufwind, doch gibt es durchaus auch Herausforderungen zu bewältigen. Laut dem „Facility Management Monitor 2025“ (FM Monitor) der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers (PwC) umfasste der Facility-Services-Markt in den untersuchten Ländern Deutschland, Vereinigtes Königreich, Frankreich, Italien, Spanien sowie Benelux im Jahr 2023 ein Gesamtvolumen von 329 Milliarden Dollar. Das Umsatzvolumen 2023 in Deutschland legte im Vergleich zum Vorjahr um fünf Prozent auf 88 Milliarden Dollar zu. Damit war Deutschland erneut der umsatzstärkste Markt in dieser Gruppe.

*„Auch in Österreich hat die Facility-Management-Branche mit über 200.000 Beschäftigten und einem Umsatz von über 20 Milliarden US-Dollar, das sind rund vier Prozent des Bruttoinlandsprodukts, einen großen Impact.“*

**Doris Bele, Vorstandsvorsitzende FMA**

#### **DACH-RAUM BETEILIGT**

Zwar entstand der Bericht von PwC in Zusammenarbeit mit den drei DACH-Berufsverbänden RealFM e. V. aus Deutschland, Facility Management Austria (FMA) und SVIT FM Schweiz, doch Marktzahlen zu Österreich und der Schweiz wurden nicht erhoben. Dafür flossen die Ergebnisse aus Befragungen von mehr als 200 Fachexperten aus



der gesamten DACH-Region in die Analyse der aktuellen Herausforderungen und zukünftigen Entwicklungen ein. „Auch in Österreich hat die Facility-Management-Branche mit über 200.000 Beschäftigten und einem Umsatz von über 20 Milliarden US-Dollar, das sind rund vier Prozent des Bruttoinlandsprodukts, einen großen Impact. Jeden Tag sorgt Facility-Management für das Wohlergehen von mehr als 2,5 Millionen Kunden und Nutzern“, setzt Doris Bele, Vorstandsvorsitzende von FMA, die Zahlen in Relation zum heimischen Markt.

#### **STRATEGISCHE VERANTWORTUNG STEIGT**

Befragt wurden für die PwC-Analyse FM-Dienstleister und -Nutzer im DACH-Raum. Nach Einschätzung von 63 Prozent der Nutzer und

55 Prozent der Dienstleister steigt die strategische Verantwortung des Facility-Managements innerhalb der Unternehmensorganisation. „Facility-Management entwickelt sich zu einem zentralen Bestandteil der Unternehmensstrategie, der maßgeblich zur Wertschöpfung beiträgt“, sagt Dirk Otto, Präsident von RealFM. „Unternehmen erkennen zunehmend, dass eine effiziente und nachhaltige Bereitstellung und Bewirtschaftung ihrer Immobilien nicht nur Kosten senken, sondern auch einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Unternehmens- und Klimaschutzziele leisten.“

#### **ZUNEHMENDE KUNDENZUFRIEDENHEIT**

Knapp die Hälfte (48 %) der Nutzer sind mit den Leistungen ihrer Facility-Dienstleister (eher bis



1

vollständig) zufrieden, wie die gemeinsame Untersuchung von PwC und den Branchenverbänden RealFM, SVIT FM Schweiz sowie Facility Management Austria zeigt. Im öffentlichen Sektor ist der Zufriedenheitsgrad am höchsten (60%). Die befragten Nutzer in Österreich (67%) und in der Schweiz (60%) zeigten sich dabei wesentlich zufriedener als Nutzer in Deutschland (42%). „Stabilität in der Servicequalität und langfristige Vertragsbeziehungen spielen bei der Kundenzufriedenheit eine wesentliche Rolle“, erläutert David Rouven Möcker,

*„Engpässe bei qualifiziertem Personal schränken die Wachstumsmöglichkeiten der Branche ein und erhöhen die Rekrutierungskosten.“*

**David Rouven Möcker, Partner PwC Deutschland**

Partner und Head of Real Estate Consulting & Transformation bei PwC Deutschland. „Diese Stabilität gilt es auch in Zukunft zu wahren, da die Branche durch eine hohe Fluktuation gekennzeichnet ist.“

#### **DIGITALISIERUNG BLEIBT TOP-TREND**

Für 62 Prozent der Nutzer und Dienstleister haben die Einführung von IT-Hardware und -Software sowie die Implementierung von digitalisierten Prozessen höchste Priorität, um die eigene Effizienz zu steigern, Kosten zu sparen und den Datenschutz zu gewährleisten. Vor allem in Deutschland (62%) und der Schweiz (63%) steht die Digitalisierung ganz oben auf der Branchenagenda. Außerdem sorgen neue, hybride Arbeitswelten mit flexibler Raumgestaltung und digitalen Lösungen gerade für Veränderungen im Facility-Management (40%).



2

### **HERAUSFORDERUNG PERSONALMANGEL**

Als größte Herausforderung nennen 81 Prozent der Dienstleister und 76 Prozent der Nutzer Personalmangel und fehlende Qualifikationen. „Engpässe bei qualifiziertem Personal schränken die Wachstumsmöglichkeiten der Branche ein und erhöhen die Rekrutierungskosten. Dies führt zu Wettbewerbsnachteilen und hemmt die Innovationskraft und Professionalisierung der Branche“, erläutert PwC-Partner David Rouven Möcker. Vor allem in Deutschland (78%) und der Schweiz (84%) wird Personalmangel als die größte Herausforderung genannt.

### **KEINE PRÄFERENZ FÜR BESTIMMTES VERGABEMODELL**

Gut 59 Prozent der Nutzer bevorzugen gebündelte und integrierte Vergaben je Gewerk, weitere 28 Prozent präferieren Einzelvergaben. Für

Deutschland prognostiziert die Studie, dass integrierte Vergabemodelle bis 2027 um 24 Prozent auf acht Milliarden Dollar deutlich stärker wachsen werden als gebündelte Vergabemodelle (plus 22% auf 19 Mrd. Dollar) oder Einzelvergaben (plus 14% auf 20 Mrd. Dollar). Die Beschaffung von Facility-Services dauert in der Regel weniger als sechs Monate.

Zudem werden für alle Facility-Services deutliche Preiserhöhungen erwartet: Insbesondere die Preise für technische und infrastrukturelle Facility-Services dürften teilweise um mehr als zehn Prozent zulegen.

### **KI-NUTZUNG NOCH IN DEN KINDERSCHUHEN**

Der Studie zufolge ist der Digitalisierungsgrad im Facility-Management nach wie vor gering. Dabei können die Nutzung von innovativen Technologien im Facility-Management (FMTech) und

Fotos: Freepik/Frolopiaton Palm (1), Freepik/user6309018 (2)



Kooperationen mit FMTech-Anbietern zu einem effektiveren und nachhaltigen Facility-Management beitragen. „Die Integration von künstlicher Intelligenz wird sich zu einem entscheidenden Treiber für die Digitalisierung und Optimierung von Corporate Real Estate und Facility-Management-Prozessen entwickeln“, ist Kai Ukena, Senior Manager PwC Real Estate Consulting, überzeugt.

Doch obwohl künstliche Intelligenz Chancen auf Kostensenkungen, eine effizientere Entscheidungsfindung und präzisere Bedarfsermittlung bietet, wird sie bislang kaum in der Facility-Services-Branche genutzt: Lediglich zwei Prozent der Befragten wenden KI-Lösungen regelmäßig bei der Beschaffung von Facility-Services und der Angebotsausarbeitung an, fast zwei Drittel (65%) nutzen KI in diesem Bereich gar nicht. 61 Prozent der Nutzer arbeiten nicht mit FMTech-

Unternehmen zusammen. Bei Dienstleistern sind es etwas weniger als ein Drittel.

#### **NACHHALTIGKEIT UND ESG**

Nachhaltigkeit und die Erfüllung von ESG-Kriterien sind der PwC-Analyse zufolge für 72 Prozent eine wesentliche Herausforderung. „Damit verbunden sind hohe Anfangsinvestitionen und ein komplexes Lieferkettenmanagement“, sagt Christian Hofmann, Präsident des SVIT FM Schweiz. „Die erfolgreiche Umsetzung von ESG-Strategien in der Branche erfordert klare Messbarkeit nachhaltigkeitsbezogener Kennzahlen, den gezielten Ausbau interner Kapazitäten und eine strategische Budgetplanung“, betont Doris Bele, Vorstandsvorsitzende von Facility Management Austria.

#### **FACILITY-MANAGEMENT UND KLIMAZIELE**

Besonders Nachhaltigkeit, in der PwC-Analyse als eine der größten Herausforderungen genannt, steht im Facility-Management künftig noch stärker im Fokus. Eine im vergangenen Jahr veröffentlichte internationale Studie unter dem Titel „Decarbonization of the Building Stock and its Operation: The Role of Facility Managers“, verfasst von Professor Andreas Pfnür zusammen mit Martin Christian Höcker und Jonas Rau von der

*„Die Integration von künstlicher Intelligenz wird sich zu einem entscheidenden Treiber für die Digitalisierung und Optimierung von Corporate Real Estate und Facility-Management-Prozessen entwickeln.“*

**Kai Ukena,**  
Senior Manager PwC Real Estate Consulting



TU Darmstadt, beleuchtet die Rolle des Facility-Managements ganz spezifisch für die Dekarbonisierung. Die Studie wurde in Zusammenarbeit mit der International Facility Management Association (IFMA) und dem Deutschen Verband für Facility Management e.V. (gefma) durchgeführt. In der (den Angaben zufolge) weltweit ersten Erhebung dieser Art wurden mehr als 300 verantwortliche Facility-Manager befragt. Die Untersuchung deckt auf, dass die Bedeutung, Motivation und Hürden der Dekarbonisierung des Gebäudebestands weltweit stark variieren.

### **REGIONALE UNTERSCHIEDE BEI DER DEKARBONISIERUNG**

Die Studie zeigt, dass die Notwendigkeit zur Dekarbonisierung von Gebäuden und ihrem Betrieb weltweit anerkannt wird. Dennoch gibt es deutliche regionale Unterschiede: In Europa werden 69 Prozent der Befragten aufgefordert, Maßnahmen zur Dekarbonisierung umzusetzen, in Asien 66 Prozent und in Nordamerika nur 57 Prozent. Die Motivation für die Dekarbonisierung reicht von Eigeninitiative über rechtliche und wirtschaftliche Erwägungen bis hin zu bestehenden Reportingpflichten. In Asien und Europa hat das Thema besonders an Bedeutung gewonnen, da mehr als zwei Drittel der Facility-Manager ange-

ben, dass der Druck zur Dekarbonisierung von der Geschäftsleitung der Bestandhalter ausgeht.

### **EXTERNE DIENSTLEISTER SPIELN EINE ENTSCHEIDENDE ROLLE**

Trotz der hohen Relevanz der Dekarbonisierung fehlen bis zu 62 Prozent der europäischen und 49 Prozent der nordamerikanischen Organisationen die internen Ressourcen zur eigenständigen Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor. In Asien gaben nur 25 Prozent der Befragten an, dass asiatische Unternehmen ähnliche Probleme haben. Zu den fehlenden Ressourcen zählen beispielsweise geeignetes Personal, Systeme und Prozesse. Daher suchen viele Unternehmen nach langfristigen Lösungen durch Kooperationen mit professionellen Dienstleistern im Facility-Management, die bereits maßgeblich zur ökologischen Transformation beitragen.

### **DISKREPANZEN ZWISCHEN RELEVANZ UND UMSETZUNG**

Obwohl ressourcenbezogene Aufgaben wie die Beschaffung erneuerbarer Energien und die Umstellung auf energieeffizientere Geräte als entscheidende Aufgaben angesehen werden, gibt es erhebliche Lücken in der tatsächlichen Umsetzung. Auch bezüglich IoT- und datenbezogenen



sowie gebäude- und prozessbezogenen Aufgaben gibt es erhebliche Diskrepanzen zwischen Relevanz und Umsetzung. Dies zeigt, dass zwar ein Bewusstsein für die notwendigen Maßnahmen vorhanden ist, jedoch oft die erforderlichen Ressourcen fehlen, um diese vollständig umzusetzen.

#### **FINANZIELLE UND PERSONELLE HÜRDEN**

Finanzielle Engpässe und Fachkräftemangel stellen die größten Herausforderungen dar. Nur 25 Prozent (Europa) bis 34 Prozent (Asien) der Befragten verfügen über ausreichende finanzielle Mittel. Der Fachkräftemangel ist besonders in Deutschland gravierend, wo 81 Prozent der Befragten diesen als erhebliches Problem einstufen.

#### **POTENZIALE DER DATENGETRIEBENEN DEKARBONISIERUNG**

Die Studie der TU Darmstadt betont die Bedeutung intelligenter Gebäudetechnologien für die

Dekarbonisierung. Je nach Region erkennen dies zwischen 93 und 97 Prozent der Befragten an. Dennoch erfolgt der Datenaustausch zwischen Gebäudebetreiber:innen und anderen beteiligten Akteurinnen und Akteuren häufig nur über manuelle Datenexporte, und weniger als die Hälfte der Befragten nutzt Schnittstellen oder direkte Datenzugriffe. Obwohl das Facility-Management als geeignete Quelle zur Sammlung von Gebäudedaten angesehen wird, fehlt es europäischen und nordamerikanischen Befragten zu 42 Prozent (Europa) beziehungsweise zu 50 Prozent (Nordamerika) an ausreichender Infrastruktur zur effektiven Erfassung der Daten. Facility-Manager sehen sich zukünftig verstärkt in einer beratenden Rolle, um ihre Expertise bei der Dekarbonisierung einzubringen.

#### **NACHHALTIGKEIT AUF DEM RADAR**

Auch die bereits zwölfte Ausgabe des Nachhaltigkeitsradars der Wisag Facility Service Holding hat die Zusammenhänge zwischen Digitalisierung und Nachhaltigkeit untersucht. Die Online-Umfrage richtete sich an Experten der Immobilienwirtschaft und stand unter dem Motto „Digital meets ESG: ein Dream-Team?“ Erste wesentliche Erkenntnis: Nachhaltigkeits- und Digitalisierungsstrategien sind beim

*„Die Ergebnisse des Nachhaltigkeitsradars zeigen, dass digitale Technologien und ESG bei der Immobilienbewirtschaftung durchaus ein Dream-Team sein können.“*

**Jens Schmidt, Leiter Nachhaltigkeit/  
ESG-Management Wisag Facility Service Holding SE**



3

Gebäudebetrieb selten aufeinander abgestimmt. Nur jeder fünfte Studienteilnehmer ist der Ansicht, dass die Strategien in seinem Unternehmen eine Einheit bilden.

Das Nachhaltigkeitsradar untersuchte unter anderem, welche digitalen Technologien bereits zur nachhaltigen Bewirtschaftung von Immobilien eingesetzt werden: An der Spitze stehen in dieser Umfrage Ticketsysteme, gefolgt von Smart Meter sowie Sensorikkonzepten und Datenplattformen. Je anspruchsvoller oder herausfordernder eine Technologie erscheint, umso verhaltener wird sie derzeit eingesetzt. KI bildet das Schlusslicht: Nur 17 Prozent der Teilnehmer an der Wisag-Studie setzen KI-basierte Technologien bereits für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb ein. Nicht überraschend: Die größte Hürde bei der Nutzung digitaler Technologien für Green FM ist die fehlende Vernetzung von Gebäudedaten. 60 Prozent der Studienteilnehmer sehen das so.

### **DIGITAL HEISST AUCH SOZIAL**

Das Wohlbefinden der Mieter und Nutzer spielt eine wichtige Rolle in den Digitalisierungsstrategien von Immobilienunternehmen. Fast 70 Prozent der Teilnehmer messen diesem Aspekt einen spürbaren bis sehr hohen Einfluss bei. Das aktu-

elle Nachhaltigkeitsradar nimmt daher auch soziale Aspekte von Nachhaltigkeit – also das „S“ in ESG – unter die Lupe. Wie können digitale Technologien zur Gestaltung attraktiver Arbeitswelten beitragen? Dort punkten vor allem Technologien, die das Arbeiten flexibler und das Raumklima sowie die Beleuchtung angenehmer machen. Benefits, die keinen direkten Einfluss auf Arbeitsabläufe haben, stehen hingegen weiter unten auf der Rangliste – beispielsweise die Lieferung privater Bestellungen an den Arbeitsplatz. In Bezug auf FM-Dienstleister macht das Nachhaltigkeitsradar deutlich, dass ihr Angebot an digitalen Lösungen künftig ihren Unternehmenserfolg bestimmen wird. Eine klare Mehrheit von 81 Prozent bejaht diese Aussage.

„Die Ergebnisse des Nachhaltigkeitsradars zeigen, dass digitale Technologien und ESG bei der Immobilienbewirtschaftung durchaus ein Dream-Team sein können. Dementsprechend werden FM-Dienstleister künftig verstärkt zu einem wichtigen Berater ihrer Kunden“, sagt Jens Schmidt, Leiter Nachhaltigkeit/ESG-Management bei der Wisag Facility Service Holding. Weil Digitalisierungs- und Nachhaltigkeitsstrategien in Unternehmen jedoch noch zu wenig miteinander verzahnt sind, bleibe Potenzial auf der Strecke. ■

Fotos: Freepik/user25117717 (1), Freepik (2), Freepik/atlascompany (3)

# SIMACEK: LEBENSQUALITÄT UND WOHLFÜHLATMOSPHERE

*Seit mehr als 80 Jahren steht SIMACEK für Qualität und Verlässlichkeit im Bereich infrastruktureller Dienstleistungen. Das österreichische Familienunternehmen beschäftigt über 11.000 Mitarbeiter:innen in mehreren europäischen Ländern und sorgt täglich für Sauberkeit, Sicherheit, Hygiene und Verpflegung.*

**D**as Leistungsspektrum reicht weit über klassische Gebäudereinigung hinaus. SIMACEK bietet individuelle Sicherheitslösungen, nachhaltige Hygienekonzepte und innovative Verpflegungsangebote für Pflegeheime, Krankenhäuser, Schulen und Kindergärten. Ergänzt wird das Portfolio durch ein umfassendes Facility-Management, das optimale Bedingungen für Produktivität, Gesundheit und Zufriedenheit schafft – sowohl in Bürogebäuden und Industrieanlagen als auch in Gesundheitseinrichtungen und Wohnimmobilien. Nachhaltigkeit ist seit Jahrzehnten eine zentrale Säule der Unternehmensphilosophie. SIMACEK setzt auf ressourcenschonende Prozesse, emissionsarme Technologien und soziale Verantwortung. Mit 15 aktiven Nachhaltigkeitsprojekten engagiert sich das Unternehmen für eine lebenswerte Zukunft. Zu den Initiativen zählen unter anderem das SIMACEK Charity Golf Trophy zugunsten der CliniClowns, der Ausbau ökologischer Reinigungsmethoden sowie soziale Projekte zur Förderung der Mitarbeiter:innen. Diese stehen im Mittelpunkt des Unternehmens. Durch gezielte Aus- und Weiterbildungsprogramme in der SIMACEK Akademie werden



langfristige Karrieremöglichkeiten eröffnet. Als Ö-Cert-zertifizierter Bildungsträger setzt SIMACEK auf höchste Ausbildungsstandards und unterstützt seine Teams mit innovativen Lernformaten. Gleichzeitig wird großer Wert auf ein wertschätzendes Miteinander, das auf Respekt, Fairness und Vielfalt basiert, gelegt. SIMACEK wächst kontinuierlich in bestehenden Märkten. Der Fokus liegt dabei auf individueller Kundenbetreuung, nachhaltigen Lösungen und digitalen Innovationen, die den Arbeitsalltag erleichtern. Mit jahrzehntelanger Erfahrung und großem Engagement setzt das Unternehmen Impulse für die Branche und gestaltet die Zukunft der infrastrukturellen Dienstleistungen aktiv – über Österreichs Grenzen hinaus – mit. ■

**SIMACEK – makes life better!**



## **SIMACEK GmbH**

Ignaz-Köck-Straße 8  
1210 Wien  
Tel.: +43 5 066 67-0  
simacek@simacek.com  
www.simacek.com



## Wir schaffen Lebensqualität und Wohlfühlatmosphäre.

### **Weil echte Lebensqualität in den Räumen beginnt, die Sie und Ihre Kund:innen täglich nutzen.**

Als familiengeführtes Unternehmen steht SIMACEK seit über 80 Jahren für umfassende Facility-Lösungen. Mit 11.000 Expert:innen in Europa kümmern wir uns professionell um alles, was moderne Infrastrukturen am Laufen hält – von Gebäudereinigung über Sicherheitsdienstleistungen und Schädlingsmanagement bis hin zu Verpflegungsangeboten und Technischem Gebäudemanagement.

Unser Ansatz verbindet Sauberkeit, Sicherheit, Verpflegung und Gebäudeservice zu maßgeschneiderten Konzepten. Dabei setzen wir auf höchste Qualität und nachhaltige Lösungen – sichtbar in Umweltprojekten und unserer SIMACEK Akademie.

Am meisten freut uns, wenn unsere Kund:innen zufrieden sind und unsere Teams mit Stolz arbeiten. Denn gelungenes Facility Management erkennt man am Lächeln aller Beteiligten.

**SIMACEK**  
MAKES LIFE BETTER

# MENSCH IM MITTELPUNKT

Neue Arbeitswelten, die Rückkehr ins Büro und ESG-Themen standen beim 17. Internationalen Facility Management Kongress im Zentrum der Expert:innen-Vorträge und Gespräche.

Hybride Arbeitswelten waren seit Covid die präferierte Lösung für die neuen Arbeitswelten. In letzter Zeit war aber von vielen internationalen Konzernen zu hören, dass Homeoffice wieder stark reduziert oder sogar ganz gestrichen werden soll. Der Zusammenhalt und die Kreativität würden zu stark leiden, wenn die Mitarbeiter nicht mehr gemeinsam im Büro sind, so die Theorie.

## ZURÜCK INS OFFICE! ABER WIE?

Was nun aber tun, um die Mitarbeiter:innen wieder ins Büro zu bringen? Sie haben in den vergangenen Jahren die Flexibilität im Homeoffice zu schätzen gelernt. Für sie ist das ein wesentlicher Teil ihrer Selbstbestimmung. Einen Weg, dieses Dilemma ohne Verbote zu lösen, zeigte Andreas Rast, CEO von DiePresse, am 21. und 22. November 2024 bei seiner Keynote am 17. IFM Kongress an der TU Wien. Andreas Rast hat sich am Anfang des Workplace-Projekts die Frage „Why“ gestellt. Seiner Meinung nach ermöglicht ein modernes Büro eine bessere Vernetzung und schnellere Informationsflüsse und führt zu einem effizienteren Arbeitsalltag. Wichtig ist es, bei der Gestaltung die Mitarbeiter:innen intensiv einzubinden und das Change-Management sicherzustellen. „Die Mitarbeiter haben alles selbst gemacht: von der Anzahl und Gestaltung der Besprechungsräume bis zur Auswahl der Stoffe für die Sessel. Dadurch konnten wir die Mitarbeiterzufriedenheit steigern.“

Andreas Rast geht bei der Gestaltung einen Schritt weiter: für ihn ist „Work-Life-Blending“ – sprich die Vereinbarkeit von Privatleben und Beruf – sehr wichtig. „Auch das Mitbringen von Hunden wurde diskutiert. Wir haben uns dann darauf geeinigt, dass kniehohes Hunde mit ins Büro gebracht werden dürfen. Leider mussten wir feststellen, dass die Höhe

*„Am Ende des Tages hat sich das aber alles ausgezahlt, da die Zufriedenheit der Mitarbeiter gestiegen ist und das neue Konzept die Offenheit und Kommunikation auch abteilungsübergreifend steigert.“*

**Andreas Rast, CEO DiePresse**



Am 21. und 22. November vergangenen Jahres fand an der TU Wien der mittlerweile 17. Internationale Facility Management (IFM) Kongress statt.

der Hunde nichts über deren Bürotauglichkeit aussagt. Einer der kleinen Hunde bellte ständig. Um die Mitarbeiter:innen zu halten, mussten wir sogar einen Hundepsychologen einsetzen. Aber zum Schluss haben sich auch die Hunde zusammengefunden. Am Ende des Tages hat sich das aber alles ausgezahlt, da die Zufriedenheit der Mitarbeiter gestiegen ist und das neue Konzept die Offenheit und Kommunikation auch abteilungsübergreifend steigert.“

#### **„RUN“ AUF DAS BÜRO**

Die neue Arbeitswelt bei DiePresse bietet flexible Arbeitsplätze, die nach Bedarf angepasst werden können und einen guten Mix zwischen

Kommunikation und „Deep Work“ bieten. Um die neuen Anforderungen an die Medienbranche abzudecken wurden ein professionelles Fernsehstudio und mehrere Räume für die Erstellung von Podcasts implementiert. Der Einsatz neuer Arbeitswelten hätte einen direkten „Run“ auf das Büro ausgelöst, so Rast. Das neue DiePresse-Office ist zum Aushängeschild des Unternehmens gegenüber seinen Kund:innen und Mitarbeiter:innen geworden. Es steigert das Employer-Branding und erhöht somit sowohl Mitarbeiter:innenbindung als auch -gewinnung, da das Büro der erste Eindruck bei Bewerbungsgesprächen ist. Gleichzeitig könne auch die Energieeffizienz gesteigert



werden, indem zusätzlich Mietfläche eingespart wird.

### **NACHHALTIGER AGIEREN**

Aber auch für den Developer bieten neue Arbeitswelten Möglichkeiten, sich zu differenzieren. Christoph Nemetschke erklärte, wie er beim Development TwentyOne auf den Siemensgründen in Wien seine Vermieter:innen unterstützt. Er bietet ihnen an, die Besprechungsräume und Coworking-Spaces im zentralen Bereich zu nutzen, statt diese Infrastruktur in ihren Mieteinheiten vorzuhalten. Dadurch sparen Mieter:innen Fläche und Kosten. Die zentralen Bereiche können für kurzfristige Projekte und Besprechungen genutzt werden. Durch dieses Angebot wird auch der CO<sub>2</sub>-Impact geringer, da die Nutzung der Räume optimiert wird. Insgesamt werden weniger Quadratmeter gebraucht, sie müssen nicht gebaut und betrieben werden – ohne, dass die Mitarbeiter:innen auf Wohlbefinden oder Services verzichten müssen. „Von den Nutzern wird viel Flexibilität gefordert, nicht nur von den Immobilien, sondern auch bei den Verträgen:

Es sind kurz- und mittelfristige Lösungen gewünscht sowie Erweiterungs- und Reduktionsmöglichkeiten der Flächen. Daher sind bei uns Mieten ab vier Arbeitsplätzen und drei Monaten möglich.“

### **NEUE BERICHTSPFLICHTEN**

Denn CO<sub>2</sub> zu sparen und nachhaltiger zu agieren, wird immer wichtiger, stellt es doch ein wesentliches Ziel der EU dar. Dazu müssen auch neue Berichtspflichten im Rahmen der nicht finanziellen Berichterstattung erfüllt werden. Drei Unternehmen haben beim Kongress gezeigt, dass diese gesetzliche Forderung aber auch Wertsteigerung bringen kann. Aline von Baumbach, Leiterin des Competence Center Facility & Energiemanagement zeigte, wie die BIG kosteneffizient das Energiemonitoringsystem für ihre Gebäude mit einer Heiz- bzw. Lüftungsleistung von über 290 Kilowatt ausstattet. Bei der BIG sind das rund 1.300 Objekte. „Die Nutzermieter haben einen direkten Nutzen, weil, wenn Gebäude effizienter betrieben werden, das zu Energieeinsparungen führt.“



Ziel ist es, Strom, Wärme und Kälte (wenn zentral generiert) auf Objektebene und Wasser auf Liegenschaftsebene mithilfe eines Echtzeitmonitorings inklusive eines Alertsystems zu optimieren. Dabei werden halbjährlich Energiemanagementberichte erstellt, in denen die Verläufe der Energieverbräuche aufbereitet, analysiert und mit den Vorverbräuchen verglichen werden. Die Umsetzung erfolgt dabei in unterschiedlichen Bereichen: In den Objekten werden Zähler nachgerüstet, um die Medienverbräuche einheitlich zu messen, die über ein standardisiertes Gateway mittels des Standardprotokolls MQTT mit einem zentralen Datenbankserver kommunizieren. Der BIG ist dabei wichtig, die Daten „on premises“ in der eigenen Infrastruktur zu haben, um Security und Safety sicherzustellen. Aus diesen Daten werden dann Benchmarking-KPIs berechnet und mittels anwenderfreundlicher, individuell gestaltbarer Dashboards zur Verfügung gestellt. Dies geschieht mit dem SusEx des österreichischen Start-ups ANDA und einem PowerBI-Aufsatz.

„Wir müssen sicherstellen, dass die Datenhoheit, -übertragung, -speicherung und -verar-

beitung den höchsten Sicherheitsstandards entspricht“, so von Baumbach. Wichtig sind der BIG dabei IT-Sicherheitsstandards und Datenqualität sowie einheitliche Datenstrukturen und offene Schnittstellen, damit hier keine Anbieterabhängigkeit entsteht und durch eine flexible Gesamtsystematik das System jederzeit erweiterbar bleibt. Die Implementierung wird zentral gesteuert, durch Leitfäden und Schulungen der Mitarbeiter:innen vor Ort. Zugleich beginnt man die Daten auch für die Optimierung zu nutzen. Spitzen und ungewöhnliche Verläufe lösen direkt bei den Servicemitarbeiter:innen eine Meldung aus oder werden an das Energiemanagementteam geleitet. So wird nicht nur die gesetzliche Anforderung erfüllt, sondern es kann Zusatznutzen generiert werden: Die geringeren Schadenskosten eines einzigen frühzeitig entdeckten Wasserschadens können so die Implementierungskosten zahlreicher Gebäude abdecken.

#### **HERAUSFORDERUNGEN ALS CHANCEN SEHEN**

Aber nicht nur große Eigentümer müssen sich mit ESG beschäftigen, sondern auch Nutzer wie



IBM. Das Unternehmen nutzt weltweit rund 3,9 Millionen Quadratmeter. Bei einem einzelnen Gebäude fallen jährlich mehr als 10.000 Datensätze an, um ESG zu erfüllen. Daher hat auch IBM die Datenerfassung automatisiert und nutzt Analytic-Tools zur Auswertung. So können nun in Minuten statt mehreren Wochen die Daten aufbereitet werden. Aber Daten allein sind nicht hilfreich, sondern sie müssen zu Informationen konvertiert werden. „Wenn ich Daten richtig deute und die Resultate umsetze, kann ich hohe ökologische und ökonomische Einsparungen erzielen“, so Turgay Özcan von IBM.

Außerdem ist es möglich, vieles über das Arbeitsklima zu erfahren. Aus der Auslastung der Arbeitsplätze und des Caterings lassen sich Aussagen über das Arbeitsklima machen. Wenn die Mitarbeiter:innen nämlich etwa ohne Anwesenheitspflicht ins Büro kommen und sogar außerhalb der normalen Arbeitszeit mit Kolleg:innen Zeit verbringen, zeigt das eine hohe Mitarbeiter:innenzufriedenheit.

Andrej Grieb machte in seinem Vortrag deutlich, dass zwar Österreich die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) der EU noch nicht in nationales Recht umgesetzt hat, die European Sustainability Reporting Standards (ESRS) aber so eindeutig sind, dass die CSRD umsetzbar ist und daher auch jetzt schon gilt.

**NOCH VIEL ZU TUN**

Die Wissenschaft zeigte aber, dass hier noch viel zu tun ist. Alexander Schick von der TU Wien hielt fest, dass spezifische Kennzahlensysteme notwendig sind, da die Branchen so unterschiedlich sind. Ein Hotel ist kein Büro und auch keine Wohnimmobilie. Per Anker aus Dänemark konnte anhand von Studien nachweisen, dass die Firmen mit dem Begriff ESG und seiner Umsetzung noch wenig anzufangen wissen. Aber neben ESG werden jetzt auch viele andere Regelungen schlagend. Damit schließt sich auch der Kreis. Es ist also wichtig, dass die ESG-Herausforderungen sinnvoll umgesetzt werden: Dass man sie nutzt, um den Menschen – das Social von ESG – in den Mittelpunkt zu stellen und die Vorgaben des Green Deal wertsteigernd zu nutzen. Die Best-Practice-Beispiele des IFM Kongress haben den möglichen Mehrwert deutlich gezeigt. ■

**INFO-BOX**

**18. IFM Kongress**  
 Ort und Zeit für den 18. Internationalen Facility Management (IFM) Kongress stehen bereits fest.  
 Datum: 13. bis 14. November 2025  
 Ort: TU Wien, Karlsplatz 13, 1040 Wien  
[www.tuwien.at/mwbw/im/ie/ifm/kongress](http://www.tuwien.at/mwbw/im/ie/ifm/kongress)

Fotos: TU Wien

# ZUKAUF IN PRAG

Strabag Property and Facility Services (Strabag PFS) hat am 11. März 2025 eine Vereinbarung zur Übernahme von Instalace Praha spol.s.r.o. unterzeichnet.

Instalace Praha mit Sitz in Prag (Tschechien) ist ein inhabergeführter Anbieter mit breitem Leistungsportfolio, insbesondere im Bereich der technischen Gebäudeausstattung (TGA), sowie mit umfassenden technischen Facility-Management-Leistungen. Das Unternehmen beschäftigt rund 300 Mitarbeiter:innen in ganz Tschechien und hat im Geschäftsjahr 2024 einen Umsatz von rund 72 Millionen Euro erwirtschaftet. Mit dem Erwerb gewinnt Strabag PFS einen ausgewiesenen Experten in der Umsetzung komplexer TGA-Projekte. Die zusätzlichen Kompetenzen in der TGA-Planung und der energieeffizienten Anlagensteuerung ergänzen die nachhaltige Serviceline eco2solutions von Strabag PFS. Instalace Praha hat bereits zahlreiche komplexe Projekte zur Dekarbonisierung von Bestandsimmobilien erfolgreich umgesetzt.

## AUSGEWGENER MIX SICHERT NACHHALTIGES WACHSTUM

„Gemeinsam mit der im Dezember 2024 erworbenen B2Assets sowie unserer bestehenden Strabag-PFS-Landesgesellschaft werden wir zu einem der Marktführer unter den Building-Solutions-Anbietern in Tschechien“, sagt Stefan Babsch, Geschäftsführer der Strabag-PFS-Unternehmensgruppe, und ergänzt: „Der ausgewogene Mix aus langfristigen Facility-Management-Bestandsverträgen und komplexen TGA-Bauprojekten sichert uns nachhaltiges Wachstum.“



Stefan Babsch (re.) und Matthias Plattner (li.) begrüßen Jaroslav Štoček bei Strabag PFS.

## STEUERUNG AUS WIEN

Strabag PFS steuert seine Auslandsaktivitäten in Tschechien, Polen, der Slowakei und Luxemburg über die österreichische Landesgesellschaft mit Sitz in Wien. Strabag PFS beschäftigt in Tschechien rund 150 Mitarbeiter:innen und ist bereits ein etablierter Facility-Management- und Gebäudetechnikdienstleister für renommierte Kunden aus verschiedensten Branchen. Ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal ist dabei das flächendeckend umfassende Building-Solutions-Leistungsspektrum inklusive Dekarbonisierungslösungen.

Diese Akquisition steht unter dem Vorbehalt behördlicher Genehmigung. Der Abschluss der Transaktion wird laut Strabag PFS für das zweite Quartal 2025 erwartet. ■

# SALESIANER WORKWEAR: REGIONALE BERUFSBEKLEIDUNG IST SMARTER!

*Mietwäsche statt Kauf: Warum immer mehr Unternehmen auf das Know-how der SALESIANER Gruppe vertrauen und bei Berufsbekleidung auf Mietwäsche setzen.*

**W**enn die Arbeitstage lang sind und jeder Handgriff sitzen muss, ist die richtige Workwear entscheidend. Dank des flexiblen Mietmodells von SALESIANER haben Unternehmen immer perfekt aufbereitete, lässige und sichere Berufsbekleidung – ganz ohne Stress! „Mit unserer Lösung sorgen wir dafür, dass sich unsere Kunden um nichts kümmern müssen und gleichzeitig von maximaler Sicherheit und Kosteneffizienz profitieren“, erklärt Mag. Thomas Fürst, Division Manager Workwear bei SALESIANER.

Höchste Sicherheitsstandards, nachhaltige Pflege und maximaler Komfort – besser als mit moderner Workwear von SALESIANER kann man nicht in den Tag starten! Ob in der Werkstatt, auf der Baustelle oder in der Produktion gilt: Das österreichische Familienunternehmen bietet die zukunftssichere Lösung für moderne Berufsbekleidung als durchdachtes Konzept, das Flexibilität, Hygiene und Nachhaltigkeit perfekt vereint.

**TEXTILE SICHERHEIT:  
CLEVER. REGIONAL. UMWELTBEWUSST.**  
Sicherheit, regionale Versorgung und Kun-

denbetreuung sowie Nachhaltigkeit – alles in einem smarten System! Mit dem Mietbekleidungsservice von SALESIANER profitieren Unternehmen von einem planbaren Investment, ohne sich um Lagerhaltung oder Reparaturen kümmern zu müssen. Warum daher selbst machen und das Risiko falscher Reinigung eingehen? Nur die SALESIANER Gruppe bietet ein österreichweites Wäsche-reinetz und ist als Marktführer in der Lage, etwaige Ausfälle zu kompensieren – ein klarer Vorteil für alle Geschäftspartner! Darüber hinaus garantieren die Betriebe durch zertifizierte Waschverfahren höchste Hygienestandards. Die Workwear wird professionell und normgerecht aufbereitet und erst nach der Qualitätsprüfung wieder ausgeliefert. Essenziell für alle Branchen wie beispielsweise die Lebensmittelindustrie oder Automotive.

Und auch bei der persönlichen Schutzausrüstung (PSA) macht SALESIANER keine Kompromisse: Gesetzliche Vorgaben werden erfüllt, Sicherheitsrisiken minimiert. Gleichzeitig wird aktiv die Umwelt geschont: Wasser- und energiesparende Waschverfahren, langlebige Textilien und ein professioneller

Reparaturservice sorgen dafür, dass Kleidung länger genutzt statt einfach entsorgt wird. Gut für die Umwelt, gut für die Wirtschaft – und gut fürs Team!



*„Planbare Kosten sowie ein Rundum-sorglos-Paket hinsichtlich nachhaltiger Aufbereitung und normgerechter Instandhaltung macht unsere Workwear und PSA zum echten Wettbewerbsvorteil.“*

**Thomas Fürst, Division Manager Workwear  
SALESIANER Gruppe**

## WORKWEAR OHNE KOPFERBRECHEN!

Neue Mitarbeiter? Andere Größen? Geänderte Anforderungen? Kein Thema! Denn mit SALESIANER an Ihrer Seite bleibt Berufsbekleidung so flexibel wie das Business selbst. Kleidung kann jederzeit angepasst oder ausgetauscht werden – ohne Stress, ohne Aufwand. Und wenn's einmal schnell gehen muss? Kein Problem! Selbst in Ausnahmesituationen wird eine passende Lösung gefunden, selbst bei kurzfristigem Bedarf. Persönliche Betreuung, schnelle Reaktionszeiten und maßgeschneiderte Lösungen sorgen dafür, dass sich Unternehmen auf ihr Kerngeschäft konzentrieren können. „Unsere Kunden müssen sich keine Gedanken um die Versorgungssicherheit machen – unser flächendeckendes Betriebsnetz stellt sicher, dass unser Service jederzeit verfügbar ist. Das schafft Vertrauen und langfristige Partnerschaften in Österreich sowie CEE und SEE“, erklärt Mag. Thomas Fürst, Division Manager Workwear bei SALESIANER.

### GREEN LINE STYLE:

#### AUS PRINZIP NACHHALTIG!

Bei SALESIANER gehen Nachhaltigkeit und Style Hand in Hand! Die GREEN LINE STYLE Kollektion beweist, dass umweltfreundliche Workwear modern, bequem und funktional sein kann. Markante Farben, auffällige Reißverschlüsse und klare Linien setzen ein Statement – ganz ohne Kompromisse. Inspiriert von der Outdoor-Mode sorgt die Kollektion mit Stretch-Elementen für maximale Bewegungsfreiheit und mit einem hochwertigen Mix aus recyceltem Polyester und Baum-



Die GREEN LINE STYLE Kollektion ist modern, bequem und funktional.

wolle für besten Tragekomfort. Nachhaltigkeit, die nicht nur guttut, sondern auch gut aussieht! „Mit der GREEN LINE STYLE bringen wir Nachhaltigkeit auf ein neues Level. Neben ressourcenschonender Produktion und langlebigen Materialien setzen wir auf moderne Designs, die sowohl funktional als auch stilvoll sind. Nachhaltigkeit muss nicht langweilig sein – und unsere neue Kollektion beweist genau das“, erklärt Fürst weiter. Wer also auf eine wirtschaftliche, nachhaltige und vor allem regionale Wäschelösung in der Berufsbekleidung setzen möchte, kommt an SALESIANER nicht vorbei. ■

#### INFO-BOX

##### Workwear von SALESIANER

Mehr Infos zur nachhaltigen Workwear von SALESIANER finden Sie unter:

[www.salesianer.at/Arbeitskleidung.html](http://www.salesianer.at/Arbeitskleidung.html)



**SALESIANER** 

#### SALESIANER MIETTEX GmbH

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

# WENIGER IST MEHR

Die Reduktion von Büroflächen ist aus wirtschaftlichen Gründen für viele Unternehmen unerlässlich – aber im Sinne einer nachhaltigen Nutzung als singuläre Maßnahme oft zu kurz gegriffen, warnt Teamgnesda. Die Lösung: das Konzept der Suffizienz.

Diese Entwicklung ist spätestens in den vergangenen Jahren in den Vordergrund getreten: Büros sind heute oft zu groß, und nur 46 Prozent der Fläche werden über die ganze Arbeitswoche verteilt genutzt. Angesichts des Klimawandels und steigender Energiekosten wird klar: Flächenreduktion ist ein Schlüssel zu vielen Einsparungen, aber nicht die ganze Lösung – ein ganzheitlicher Ansatz ist erforderlich. „Suffizienz, also der Verzicht auf Überflüssiges, ist der Schlüssel zu einer Balance zwischen Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit“, erklärt Oliver Bertram, CEO von Teamgnesda, einem österreichischen Beratungsunternehmen für Bürokonzepte. „Es geht darum, Energieverbrauch und Emissionen zu senken und gleichzeitig attraktive, funktionale Arbeitsumgebungen zu schaffen. Die Reduktion von Flächen ist nur ein Baustein im Streben nach nachhaltigen Büros. Nachhaltigkeit bedeutet heute, das gesamte Ökosystem Büro zu überdenken und ressourcenschonende Lösungen zu finden, die über die reine Flächennutzung hinausgehen“, ergänzt er.

## NACHHALTIGE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR UNTERNEHMEN

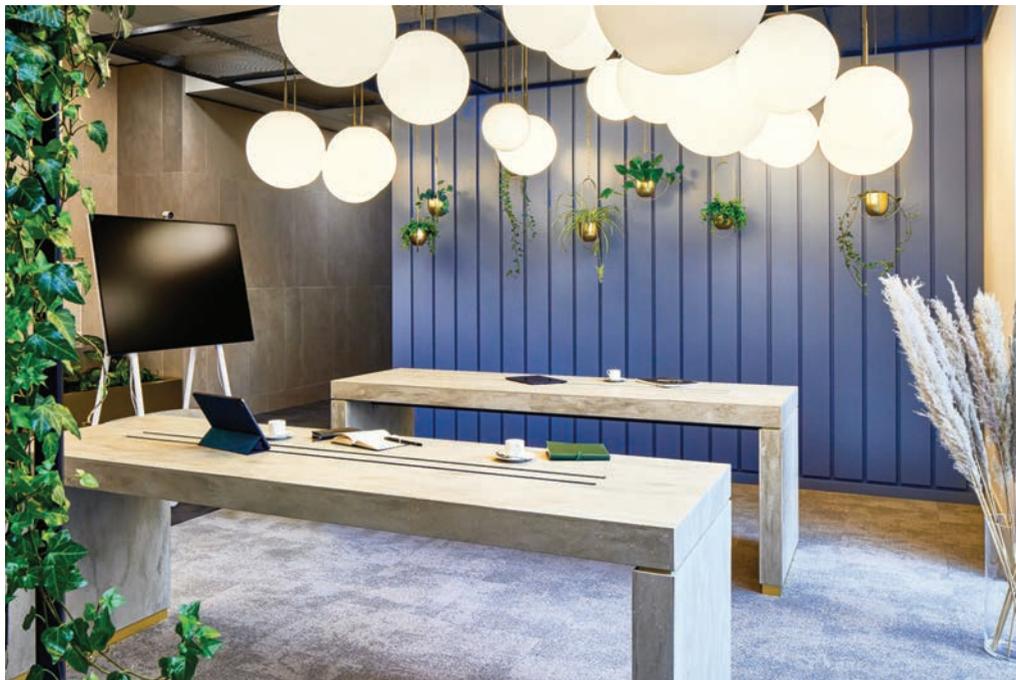
„Die Vollkommenheit ist nicht dann erreicht, wenn man nichts mehr hinzufügen, sondern nichts mehr weglassen kann“, zitiert Bertram den französischen Schriftsteller Antoine de Saint-Exupéry. „Das gilt besonders für die nachhaltige Nutzung von Büros:

Je bewusster wir Überflüssiges vermeiden, desto effizienter und umweltfreundlicher gestalten wir unsere Büroflächen.“ Um diese Ziele im Kontext moderner Arbeitswelten zu erreichen und bestmöglich umzusetzen, hat Teamgnesda eine Reihe von konkreten Handlungsempfehlungen

*„Nachhaltigkeit bedeutet heute, das gesamte Ökosystem Büro zu überdenken und ressourcenschonende Lösungen zu finden, die über die reine Flächennutzung hinausgehen.“*

**Oliver Bertram, CEO Teamgnesda**





Beim Konzept der Suffizienz – dem Verzicht auf Unnötiges – geht es nicht nur darum, weniger Fläche zu nutzen, sondern auch graue Emissionen zu vermeiden und Ressourcen effizienter einzusetzen.

entwickelt, die Unternehmen dabei unterstützen, ihre Büroimmobilien langfristig nachhaltiger zu gestalten.

### **1. REDUZIERUNG DES ENERGIEVERBRAUCHS UND SENKUNG DER CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN**

Eine wirkungsvolle Maßnahme zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist die gezielte Reduktion des Energieverbrauchs von Bürogebäuden. „Unternehmen müssen den Betrieb ihrer Büroflächen grundlegend überdenken und den Einsatz erneuerbarer Energien verstärken, um ihre CO<sub>2</sub>-Bilanz nachhaltig zu verbessern“, betont Bertram. Mehr Flexibilität bei der Raumbelastung kann die Nutzung stärker konzentrieren und dadurch den Energieaufwand senken. Auch durch den Umstieg auf erneuerbare Energien, wie grünen Strom, und die Optimierung von Heiz- und Kühlsystemen lassen sich die Treibhausgasemissionen erheblich senken.

### **2. GRAUE EMISSIONEN BERÜCKSICHTIGEN**

Ein entscheidender, aber oft vernachlässigter Aspekt sind sogenannte graue Emissionen – jene CO<sub>2</sub>-Emissionen, die bei Bau, Sanierung oder Abriss von (Büro-)Immobilien entstehen. Diese können bis zu 80 Prozent der Gesamtemission ausmachen. „Während wir unseren Fokus oft auf den laufenden Betrieb richten, dürfen wir die Auswirkungen von Bauprozessen nicht außer Acht lassen. Hier liegt enormes Potenzial, um CO<sub>2</sub> einzusparen“, erklärt Oliver Bertram.

### **3. REVITALISIERUNG BESTEHENDER GEBÄUDE STATT NEUBAUS**

Neubau ist immer ressourcenintensiv und teuer. Eine nachhaltige Alternative stellt die Revitalisierung bestehender Objekte dar. Durch energetische Sanierungen und Modernisierungen können alte Gebäude auf den neuesten Stand



Die Mischnutzung – eine Kombination von Büros, Gemeinschaftsräumen und öffentlichen Flächen – verbessert die Auslastung und optimiert die Ressourcennutzung.

gebracht und ihre Lebensdauer verlängert werden, ohne den Ressourcenverbrauch eines Neubaus zu verursachen. „Flächenbedarfsprofile zeigen oft, dass viel weniger Fläche benötigt wird, selbst bei Wachstum. Sekundärflächen können dann untervermietet werden, was zusätzlich Ressourcen und Kosten spart“, so Bertram.

#### **4. NACHHALTIGE BAUMATERIALIEN NUTZEN**

Neben der energetischen Sanierung spielt die Wahl der Baumaterialien eine wesentliche Rolle bei der Reduktion der CO<sub>2</sub>-Belastung. Der Einsatz von nachhaltigen Materialien, wie beispielsweise Holz, das bis zu 30 Prozent weniger schädliche Emissionen verursacht als herkömmliche Baumaterialien, ist eine der effektivsten

Maßnahmen, um die Umweltauswirkungen von Bauprojekten zu minimieren.

#### **5. MISCHNUTZUNG VON BÜROGEBÄUDEN**

Büroflächen sind selbst an den stärksten Wochentagen oft nur zu 75 Prozent ausgelastet. Die Mischnutzung – eine Kombination von Büros, Gemeinschaftsräumen und öffentlichen Flächen – verbessert die Auslastung und optimiert die Ressourcennutzung. „Mischnutzung ist ein zentraler Baustein für die Zukunft von Büroimmobilien. Flexibilität steigert die Flächeneffizienz“, erklärt Oliver Bertram.

#### **6. COMMUNITY-MANAGER FÜR MEHR INTERNE INTERAKTION**

Mitarbeiter:innen zurück ins Büro zu holen, ist



für viele Unternehmen ein erklärtes Ziel. So werden Flächen intensiver und ausgeglichener genutzt. Hier ist es hilfreich, bedürfnisorientierte Services zu schaffen, um Mitarbeitende stärker an das Unternehmen zu binden. Büros müssen aktiv genutzt werden, und Community-Manager können durch Fortbildungstage oder Events wie ein gemeinsames Frühstück eine zentrale Rolle spielen. Interne Challenges, wie „Welche Abteilung spart am meisten Energie?“ oder „Wer verzichtet am häufigsten auf den Aufzug?“, fördern den Zusammenhalt und motivieren zugleich zu umweltbewusstem Handeln.

## 7. EINSATZ VON KI-GESTÜTZTEN RAUMBUCHUNGSSYSTEMEN

Intelligente, KI-gestützte Raumbuchungstools

wie Deskpilot helfen Unternehmen, Büroflächen effizient zu nutzen. Sie analysieren Gebäudedaten und berücksichtigen Teamstrukturen und individuelle Präferenzen, sodass nur benötigte Flächen tatsächlich belegt werden. „Das senkt Energiekosten und verbessert die Zusammenarbeit. Das ist ein Beispiel dafür, wie Technologie den Arbeitsalltag effizienter und nachhaltiger macht“, sagt Bertram.

### SUFFIZIENZ IST NICHT VERZICHT

„Suffizienz bedeutet, nur das zu anzuschaffen oder vorzuhalten, was man auch wirklich braucht“, argumentiert Oliver Bertram. „Wir haben uns in den Jahren eine immer komplexere, vollständigere Umgebung aufgebaut und oft vergessen, sich von Unbenötigtem zu trennen.“

Fotos: Bengt Stiller (1), Julia Grandegger (2)



Suffizienz ist laut Teamgnesda nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern auch wirtschaftlich vorteilhaft.

Auf Räume, Güter, Services zu verzichten, die nicht gebraucht werden, ist kein Verzicht, sondern eine Befreiung. Unternehmen müssen jetzt handeln und ihre Büroflächen zukunftsfit machen“, resümiert Bertram.

„Unsere Empfehlungen zeigen, dass Suffizienz nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern auch wirtschaftlich vorteilhaft ist. Nachhaltigkeit und Effizienz sind die beiden Säulen, auf denen erfolgreiche Bürokonzepte und Arbeitswelten der Zukunft basieren. Wer jetzt in die Erneuerung des Betriebs und bestehender Flächen investiert, wird langfristig nicht nur Kosten sparen, sondern auch Talente anziehen und seine Wettbewerbsfähigkeit sichern“, sagt Oliver Bertram abschließend. ■

#### INFO-BOX

##### Über Teamgnesda interdisziplinäre GmbH mit ZT Architektur und Unternehmensberatung

Teamgnesda ist Experte für kundenorientierte Bürolösungen mit den Leistungsschwerpunkten im Bereich Entwicklung und Gestaltung von Arbeitswelten (Immobilienstrategie, Immobiliensuche/-auswahl, Organisationsplanung, Bedarfsmanagement, Interior-Design, Gestaltung, Kommunikation, Change, Mitarbeiterpartizipation, Logistik, Umzugsmanagement, Kulturelle Entwicklung, Werteanalysen) sowie architekturplanerischer Leistungen. Gegründet wurde das Unternehmen 1955, aktuell wird ein 20-köpfiges Team in Wien beschäftigt.

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

# 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.*

**G**ebäude 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 800 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 verstärkt 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

**von  
PERFEKTER  
INSTANDHALTUNG  
bis zur GRÜNDLICHEN  
REINIGUNG**

**Immobilienbetreuung  
auf allen Ebenen!**

**Jetzt Termin  
vereinbaren  
auf [immOH.at](http://immOH.at)**

**immOH!**  
Macht Ihre Immobilie  
zu einem besseren Ort.

AH!

OH!

EIN UNTERNEHMEN DER WIENER STADTWERKE GRUPPE.

# MENSCH IM VORDERGRUND

Von Reinigungsrobotern bis hin zu KI-gestützten Prozessen – auch die Facility-Management-Branche befindet sich im Wandel. Trotzdem bleibt der Mensch im Vordergrund, wie Dussmann-Geschäftsführer Peter Edelmayer im Interview betont.

Angespannte Personalsituationen und neue Herausforderungen – aber auch Chancen – durch Umwälzungen in der Gesellschaft sowie durch neue Technologien. Diese Themen beschäftigen heute Unternehmen aller Branchen, das Facility-Management ist da keine Ausnahme. Peter Edelmayer, CEO der Dussmann Austria GmbH, im Gespräch mit NEW BUSINESS über innovative Reinigungsmethoden, den Einsatz von künstlicher Intelligenz und die Bedeutung strategischer Zukäufe.

**LAUT MARKTBEOBACHTERN HABEN DIE FACILITY-SERVICE-UNTERNEHMEN IN ÖSTERREICH ZUGELEGT. GLEICHZEITIG IST DIE PERSONALVERFÜGBARKEIT EINE HERAUSFORDERUNG. IN ANDEREN BRANCHEN WIRD DEM MIT DIGITALISIERUNG UND AUTOMATISIERUNG BEGEGNET. IST DAS BEI DEN FACILITY-SERVICES AUCH DER FALL?**

Ja, das ist auch der Fall, aber nur zu einem sehr geringen Teil. Facility-Management ist ein People-Business, und trotz aller Technologie bleibt der Mensch im Vordergrund. Wir beobachten den Markt genau und setzen Technologien ein, wo sie sinnvoll sind.

Nehmen wir zum Beispiel die Reinigung: Es gibt Reinigungsroboter, die technologisch immer besser werden. Sie können autonom fahren, auftanken und ihre Batterien laden. Allerdings ist ihr Einsatzbereich begrenzt. In Büros können sie aufgrund der unterschied-

lichen Raumstrukturen und der Notwendigkeit, auch Oberflächen wie Schreibtische zu reinigen, nicht flächendeckend eingesetzt werden. In großen, offenen Bereichen wie auf Flughäfen oder in Krankenhäusern können Reinigungsroboter jedoch sinnvoll sein. Wir haben zum Beispiel zwei Roboter in Krankenhäusern im Einsatz, im Wiener AKH und ganz neu im

*„Davon, mit Robotik die Personalsituation im Facility-Management zu lösen, sind wir weit entfernt. Aber es ist ein Trend, der sich fortsetzen wird.“*

**Peter Edelmayer, CEO Dussmann Austria**



Für Peter Edelmayer, CEO von Dussmann Austria, ist künstliche Intelligenz sowohl bei den angebotenen Dienstleistungen als auch intern im Unternehmen ein Thema.

LKH Graz. Auch Datenzentren oder Baumärkte wären mögliche Einsatzgebiete.

Davon, mit Robotik die Personalsituation im Facility-Management zu lösen, sind wir weit entfernt. Aber es ist ein Trend, der sich fortsetzen wird. Man braucht für solche Innovationen aber auch immer Kund:innen, die aufgeschlossen für die Technologien sind. Und es gibt Kund:innen, die lehnen Roboter einfach ab.

#### **IST DAS EINE GENERATIONENFRAGE?**

Nein, das hat damit überhaupt nichts zu tun. Es liegt oft an der Infrastruktur. In alten Gebäuden, wie beispielsweise Ministerien, gibt es oft keine geeigneten Aufzüge für Reinigungsroboter. Die

Größe der Roboter und ihr Gewicht können in solchen Gebäuden ein Problem darstellen.

#### **WIE SIEHT ES BEI DEN FOOD-SERVICES AUS?**

Es gibt Roboter, die in der Küche kochen können. Das sieht man auf den Messen, in Japan ist das schon verbreitet. Aber wir sehen darin derzeit keinen Mehrwert. Was es jedoch gibt, sind Serviceroboter, die in Restaurants etwa Getränke von Tisch zu Tisch bringen. Das funktioniert hervorragend.

Ein weiterer Trend sind „sehende Kassen“, die Speisen auf einem Tablett erkennen und abrechnen können, oder Kassensysteme, die mit Chip-Technologien registrieren, was auf dem Teller

Foto: RNF



Auch im Food-Services-Bereich können Roboter eingesetzt werden, wie hier beim Servieren von Getränken. Doch Kundinnen und Kunden zeigen oft noch Skepsis.

ist. Die Kundin oder der Kunde bestätigt und geht weiter. Das reduziert die Wartezeiten, insbesondere in Stoßzeiten. Dadurch haben die Gäste mehr Zeit zum Essen. Die Zukunft wird sein, dass es gar keine erkennbaren Kassensysteme mehr gibt und im Hintergrund alles automatisch läuft.

**SIE HABEN VON REINIGUNGSROBOTERN UND KASSELÖSUNGEN GESPROCHEN. DAS FÜHRT MICH ZUM THEMA KÜNSTLICHE INTELLIGENZ, DAS SICHER AUCH DORT ANWENDUNG FINDET. SETZEN SIE KI AUCH IN ANDEREN BEREICHEN EIN?**

Ja, KI ist auch für uns ein großes Thema. Wir prüfen, wo wir KI sinnvoll einsetzen können,

sowohl intern im administrativen Bereich als auch in unseren Dienstleistungen. Ein Beispiel ist die Auswertung von Ausschreibungsunterlagen. Große Ausschreibungen können hunderte von Seiten umfassen. Wir haben eine KI-Anwendung entwickelt, die diese Unterlagen scannt und nach unseren Kriterien zusammenfasst. Das spart uns viel Zeit und ermöglicht es uns, effizienter zu arbeiten.

Auch im technischen Bereich spielt KI eine Rolle, zum Beispiel bei der Gebäudeautomation. Wir sind jedoch in der Regel erst nach der Fertigstellung eines Gebäudes involviert. Das ist manchmal schade, besonders in der Reinigung. Manchmal werden bei der Planung wichtige Aspekte wie die Reinigung und die Wartung



von Fassaden nicht berücksichtigt. Auch Räume für unser Personal oder für Reinigungsroboter werden oft vergessen.

**ICH WÜRDTE GERNE NOCH EINMAL AUF DIE PERSONALSITUATION ZURÜCKKOMMEN. WIRKT SIE SICH AUF IHR GESCHÄFT AUS?**

Der Personalmangel ist ein großes Problem, insbesondere in ländlichen Regionen Österreichs. In manchen Gebieten finden wir kaum noch Mitarbeiter:innen. Wir versuchen, Subunternehmer nur im äußersten Notfall einzusetzen, aber das wird immer schwieriger. Dieses Problem hat die gesamte Branche, und es gilt für die Reinigung genauso wie für die Gastronomie oder sogar die Gebäudetechnik. Wir könn-

ten mehr Aufträge annehmen, aber uns fehlen die Mitarbeiter:innen.

Dafür gibt es mehrere Gründe. Zum einen ist zum Beispiel die Reinigungsbranche für viele nicht attraktiv, obwohl wir gute Verdienst- und Aufstiegsmöglichkeiten bieten. Zum anderen möchten viele Menschen weniger arbeiten und mehr Zeit für ihr Privatleben haben. Wir versuchen, Stellen intern zu besetzen, und arbeiten mit HTLs und Fachhochschulen zusammen, um junge Talente zu gewinnen.

**BEI MEINER RECHERCHE BIN ICH DARÜBER GESTOLPERT, DASS SIE AUCH TROCKENEISREINIGUNG ANBIETEN. DAS HAT ZWAR NICHTS MIT ROBOTERN UND KI ZU TUN, KLINGT ABER TROTZDEM INNOVATIV. WIE FUNKTIONIERT DAS, UND WAS SIND DIE VORTEILE DAVON?**

Diese Methode eignet sich besonders für die Reinigung von Anlagen und sogar von elektronischen Bauteilen in Industrie und Produktion, da sie ohne Wasser auskommt und den laufenden Betrieb nicht unterbricht. Trockeneis-Pellets werden mit Hochdruck auf die zu reinigende Oberfläche gestrahlt. Das wirkt gegen hartnäckige Verschmutzungen, etwa durch Öl oder Fette, ist aber auch schonend für empfindliche Oberflächen. Die Trockeneisreinigung ist etwas teurer als herkömmliche Reinigungsmethoden, aber sie bietet eben auch gewisse Vorteile.

**WIE WICHTIG SIND INNOVATIONEN GENERELL FÜR DUSSMANN?**

Sehr wichtig. Wir versuchen, unseren Kund:innen stets die besten Lösungen zu bieten. Wir sind jedoch nicht immer die Ersten, die neue Technologien einsetzen. Wir beobachten den Markt genau und prüfen, welche Innovationen für unsere Kund:innen sinnvoll sind. Die Reaktionen sind unterschiedlich. Manche sind sehr aufgeschlossen und möchten neue Technologien ausprobieren, andere sind skeptisch.

Foto: Dussmann Austria



„Wir beobachten den Markt genau und prüfen, welche Innovationen für unsere Kund:innen sinnvoll sind“, sagt Peter Edelmayer.

**IN WELCHEN BEREICHEN SEHEN SIE FÜR  
DUSSMANN, ABER AUCH FÜR DIE FM-BRAN-  
CHE GENERELL, WACHSTUMSPOTENZIAL?**

Ich kann nur für Dussmann sprechen. Jedes Unternehmen sieht das anders und hat andere Schwerpunkte. Es gibt Mitbewerber, die sich auf eine Dienstleistung spezialisiert haben, und

es gibt solche wie Dussmann, die die Strategie haben, alle vier Kerndienstleistungen anzubieten und daraus weitere zu entwickeln. Unsere Strategie ist, den technischen Bereich zu forcieren. Und der Weg dahin führt letzten Endes nur über den Kauf eines Unternehmens, das zu unserem Profil und unserer Kultur passt. Davon gibt es nicht viele.

*„Die Reaktionen sind unterschiedlich. Manche Kunden sind sehr aufgeschlossen und möchten neue Technologien ausprobieren, andere sind skeptisch.“*

**Peter Edelmayer, CEO Dussmann Austria**

**SO ÄHNLICH WIE BEI DER ÜBERNAHME DER  
JANUS GRUPPE VOR RUND VIER JAHREN?**

Normalerweise kaufen wir kein Reinigungsunternehmen. Aber Janus hatte den Vorteil, dass es ausschließlich im Gesundheitsbereich tätig war. Dieser Bereich ist sehr interessant, weil er lang-



fristig und konstant ist. Die Ausschreibungen sind meistens über fünf Jahre und länger. Dafür muss man aber auch was können, die Ansprüche sind hoch, und Referenzen sind wichtig. Aber das war eine Ausnahme.

**EINE LETZTE FRAGE NOCH. SEIT JÄNNER 2025 HABEN SIE MIT MICHAEL WIRTH EINEN NEUEN KOLLEGEN ALS CFO. WIE LÄUFT DIE ZUSAMMENARBEIT?**

Sie läuft sehr gut. Michael Wirth bringt Erfahrung im Konzernbereich und viel Know-how in Digitalisierung und Prozessoptimierung mit. Wir haben uns bei der Auswahl viel Zeit gelassen und eine Person gefunden, die fachlich

kompetent ist und auch neue Ideen einbringt. Er hat sehr gute Einwände, bringt wertvollen Input und ist oft kritischer als ich, der schon 20 Jahre im Unternehmen ist. Wir ergänzen uns sehr gut und haben eine wertschätzende Zusammenarbeit. Ich bin froh, dass wir ihn gefunden haben. ■

**INFO-BOX**

**Über Dussmann**

Die Dussmann Austria GmbH ist ein Unternehmen der Dussmann Group mit 68.200 Mitarbeitenden in 21 Ländern. Dussmann ist Lösungspartner in den Bereichen Facility-Management, Food-Services sowie Technical Solutions. Dussmann Facility Management bündelt alle Dienstleistungen des integrierten Facility-Managements mit hoher Eigenleistungstiefe: Gebäudereinigung, Sicherheitsdienst, Gebäudetechnik und Elektro- und Kommunikationstechnik. Dussmann Food Services bietet Verpflegungskonzepte im Bereich Betriebsverpflegung für Kinder, Mitarbeitende, Patientinnen und Patienten und Gäste in Senioreneinrichtungen. Dussmann Technical Solutions umfasst die Business-Units im Anlagenbau und im technischen Service. Sie bieten Lösungen für den gesamten Lebenszyklus von Anlagen und Gebäuden, von der Planung über die Errichtung und die Inbetriebnahme bis zur Wartung und Reparatur in den Bereichen Elektrotechnik, Automatisierungstechnik, Kälte- und Klimatechnik sowie Aufzugstechnik. Der zweitgrößte Geschäftsbereich Care & Kids sorgt mit der Marke Kursana für die Betreuung und Pflege von Senior:innen. In Österreich werden im Kompetenzbereich Healthcare besonders sensible Bereiche wie OP-Säle, Intensivstationen und Reinraumreinigung angeboten. Dussmann Austria erwirtschaftete 2023 mit 4.800 Mitarbeitenden einen Bruttoumsatz von 205 Mio. Euro. Die Geschäftsführung besteht aus Mag. Peter Edelmayer und Mag. Michael Wirth.

**[www.dussmann.at](http://www.dussmann.at)**

# LUFT- & ENERGIETECHNIK NEU DENKEN

*Wie Unternehmen durch Effizienz, Vermeidung und Rückgewinnung wirtschaftlich profitieren.*

**D**ie Energiepreise verschonen derzeit niemanden. Egal ob Industrie, Gewerbe, Dienstleistungssektor oder öffentlicher Bereich: Ganzheitliche Konzepte zur Reduktion des Energiebedarfs rücken in den Fokus. Das Lufttechnik-Unternehmen Kappa Filter Systems engagiert sich seit jeher für Energieeffizienz und hat dazu eine umfassende Methodik entwickelt, um alle Einsparungspotenziale lufttechnischer Anlagen zu identifizieren und zu nutzen. Der Zugang hat sich vielfach bewährt: Es konnten bei vielen Projekten ambitionierte Energieeinsparungsziele nicht nur erfüllt, sondern auch übertroffen werden.

THE  
FUTURE  
HAS ZERO  
EMISSIONS

 **kappa**  
[www.kappa-fs.com](http://www.kappa-fs.com)

## **GUTE LUFT STECKT VOLLER ENERGIE UND SPARPOTENZIAL**

Wer an energieeffiziente Gebäude denkt, der verknüpft damit meist die Minimierung des Wärmeverlusts sowie des Heiz- und Kühlenergiebedarfs. Kaum bekannt ist, dass abluft- und raumlufttechnische Anlagen in Gebäuden bis zu 50 Prozent der Energiekosten ausmachen. Eine systematische energetische Betrachtung der Lufttechnik trägt daher zur Identifikation von massiven Einsparungspotenzialen bei. Das gilt sowohl für bestehende Lufttechnik als auch für Neuanlagen. „Unsere Erfahrungen belegen, dass die Investitionskosten lediglich 25 Prozent der gesamten Lebenskosten lufttechnischer Anlagen ausmachen. Der Rest entfällt zum überwiegenden Teil auf Betriebskosten. Davon entfallen wiederum drei Viertel auf Energiekosten. Die Berücksichtigung der Betriebskosten ist damit bei einer Neuinvestition das Gebot der Stunde“, erklärt Maximilian Hauer, Marketingmanager bei Kappa.

## **MIT FÜNF HEBELN ZUR ENERGIEEFFIZIENTEN LUFTTECHNISCHEN ANLAGE**

KappaQ-Energy heißt die ganzheitliche Methodik, um Energie zu vermeiden, einzusparen und rückzugewinnen. Sie gliedert sich in fünf Hebel, um sowohl im Bestand als auch bei Neuinvestition Energie im großen Maßstab einzusparen: Design, Components, Recovery, onDemand und longUse.

**1. Der erste Hebel „Design“** bildet das energieeffiziente Fundament. Er beschreibt,



# Luft- und Energietechnik neu denken

Mit KappaQ-Energy systematisch Energie einsparen



HEBEL 1 - DESIGN



HEBEL 2 - COMPONENTS



HEBEL 3 - RECOVERY



HEBEL 4 - onDEMAND



HEBEL 5 - longUSE

#Ablufttechnik #Raumluftechnik #Energietechnik #Automatisierungstechnik



KappaQ-Energy heißt die ganzheitliche Methodik, um Energie zu vermeiden, einzusparen und rückzugewinnen.

wie wichtig das Anlagenkonzept und deren korrekte Dimensionierung ist. Es geht um ein Anlagenengineering, das gezielt bei der Lösungsfindung und Variantenbeurteilung neben der Funktion auch das Thema Energieeffizienz als Bewertungsmaßstab heranzieht. Was sich in der Theorie einfach anhört, gestaltet sich in der Praxis oft schwierig: Immer Bewährtes hinterfragen! Alternativvarianten konsequent nach deren Energieeffizienz beurteilen – Erfahrung ist dabei wichtig und notwendig, kann aber auch zum Bremsen von Neuem und Innovation werden.

**2. Der zweite Energie-Hebel „Components“** behandelt die verwendeten Komponenten. Eine Anlage ist nur so energieeffizient wie ihr schwächstes Glied (Erfassung, Verrohrung, Antriebe, Ventilatoren, Filterelement usw.). Es sind daher ausschließlich energieeffiziente Komponenten zu verwenden. Vor

allem sind auch deren Schnittstellen und Wechselwirkungen miteinander zu beurteilen und energieeffizient auszuführen.

**3. Der dritte Hebel „Recovery“** widmet sich dem Thema Energierückgewinnung. Schließlich senkt rückgewonnene und wiederverwendete Restenergie massiv den Primärenergiebedarf. Hier gilt es zu eruieren, in welchen Bereichen Energieressourcen vorhanden sind und wofür die Energie eingesetzt werden kann. Typische Beispiele sind die Rückgewinnung von Abwärme aus der Raum- und Hallenluft oder der Prozessabwärme.

**4. Der vierte Hebel „onDemand“** befasst sich mit der Synchronisation der benötigten Luftleistung mit dem aktuellen Bedarf. Eine laufende Leistungsanpassung an den Bedarf reduziert den Stromverbrauch erheblich. Ziel ist es daher, die Leistung luft- und energietechnischer Anlagen an das



Jede lufttechnische Anlage beherbergt eine wesentliche Chance – nämlich die massive Reduktion laufender Energiekosten und eine Verbesserung des Umgangs mit wertvollen Ressourcen.

benötigte Niveau anzupassen und so Energie einzusparen. Die Bedarfsregelung soll dynamisch erfolgen, denn es reicht nicht, die Leistung manuell zu erhöhen oder zu reduzieren. Gefragt sind Lösungen, die selbstständig erkennen, welche Leistung wann und wo benötigt wird.

**5. Der fünfte Hebel „longUse“** beschreibt die energetische Optimierung bestehender Anlagen. Die Erfahrungen von Kappa zeigen, dass die Energieeffizienz nahezu jeder lufttechnischen Anlage verbessert werden kann. Basis dafür bildet eine laufende energetische Beurteilung, beispielsweise im Zuge der jährlichen Wartung. Viele Maßnahmen sind kurzfristig und mit geringem Aufwand umzusetzen und amortisieren sich in kürzester Zeit.

### FALLBEISPIEL

Die Wirksamkeit des Modells zeigt sich am Beispiel eines mittelständischen und eigen-tümergeführten Stahl- und Apparatebauers. Mithilfe der fünf Hebel konnte eine ganzheitliche luft- und energietechnische Lösung entwickelt werden, die zu einer großen Energieeinsparung führt. Das Unternehmen setzt auf moderne Fertigung und Prozesse. Die Fertigungspalette ist dabei breit – sie reicht vom klassischen Blech-zuschnitt über Präzisionsschweißarbeiten und Oberflächenbehandlung bis hin zur Montage. In den Hallen waren bereits dezentrale Lüftungsgeräte zur Be- und Entlüftung im Einsatz, die Emissionen wurden über Absaug- und Filteranlagen abgeführt. Dennoch war die Belastung der Mitarbeiterinnen und

Mitarbeiter aufgrund der Emissionslasten und der Temperaturen hoch – die Hallen überhitzten und verschmutzten, im Sommer war es zu warm und im Winter kalt.

### VORGEHENSWEISE UND LÖSUNG

Gemeinsam mit dem Kunden startete Kappa Filter Systems ein Engineering, um die Ist-Situation zu erheben und den zukünftigen Sollzustand zu definieren. Lösungsvarianten wurden ausgearbeitet und gegenübergestellt, inklusive deren Energiekosten. Anhand von Berechnungen und Simulationen wurde die Anlage auf den Punkt umgesetzt: Alle Bereiche sind nun mit frischer Luft versorgt, Emissionen und Abwärme werden aus den Hallen abgeführt. Feinstäube aus dem Stahlbau werden im Feinstaubfilter abgeschieden, die Emissionen aus der Zerspanung in Aerosolabscheidern.

Die Abwärme der gesamten Abluftströme inklusive der Montagebereiche wird rückgewonnen, um die Frischluft damit zu erwärmen, die temperiert einzelnen Bereichen zugeführt wird. Zur Abdeckung von Temperaturspitzen wurde eine Wärmepumpe installiert, die mit dem Strom aus der haus-eigenen PV-Anlage auf dem Dach gespeist wird. Der Kunde verfügt zudem über die Nutzungsrechte für einen angrenzenden Bach, aus dem im Sommer Kaltwasser zur Kühlung entnommen werden kann. Somit fallen keine zusätzlichen Kühlkosten an. Alle sechs Hallen werden mit frischer, sauberer Luft versorgt, die Emissionen werden abgeführt, die Hallen beheizt und gekühlt.

Alle Funktionen sind in eine Gesamtanlage integriert. So wurden saubere, helle und attraktive Arbeitsplätze geschaffen – und nebenbei Energie eingespart. Insgesamt können mit den fünf Hebeln jährlich 314.351 kWh Strom und 392.000 kWh Heizenergie eingespart werden.

Alle mit KappaQ-Energy umgesetzten Projekte belegen die Vermutung von Kappa Filter Systems: Jede lufttechnische Anlage, egal ob sie bereits besteht oder sich in Planung befindet, beherbergt eine wesentliche Chance – nämlich die massive Reduktion laufender Energiekosten und eine deutliche Verbesserung des Umgangs mit wertvollen Ressourcen. ■

#### INFO-BOX

##### Kappa kompakt

*Kappa wurde im Jahr 1993 von Klaus Krüger gemeinsam mit der Familie Hainzl gegründet. Das in Steyr beheimatete Unternehmen befasst sich seit jeher mit der Abscheidung von industriellen Emissionen wie beispielsweise Feinstaub, Nebel und Dämpfen. Ein besonderer Fokus von Kappa liegt auf Energierückgewinnung und Steigerung der Energieeffizienz von lufttechnischen Anlagen – sowohl beim Kühlen als auch beim Beheizen von Hallen und Räumen. Ein Kernelement der Anlagen ist auch die fortschrittliche Automatisierung. Seit drei Jahrzehnten kanalisiert Kappa diese gesammelten Erfahrungswerte in modernster Lufttechnik für eine emissionsfreie Zukunft, einen verbesserten Umweltschutz und eine erheblich verbesserte Energieeffizienz.*

  
www.kappa-fs.com

##### Kappa Filter Systems GmbH

Im Stadtgut A1  
4407 Steyr-Gleink  
Tel.: +43 7252 22 05 00  
office@kappa-fs.com  
www.kappa-fs.com

# PARADIGMENWECHSEL

An der Hochschule und der Forschung Burgenland auf dem Campus in Pinkafeld wird die Zukunft der Gebäudetechnik aktiv gestaltet. Kürzlich wurden Forschungsprojekte im Umfang von 1,8 Millionen Euro bewilligt.

„Die Gebäudetechnik steht vor einem Paradigmenwechsel“, erklärt Christian Heschl. Er leitet das Research Center Building Technology der Forschung Burgenland und ist Leiter des Masterstudiengangs Gebäudetechnik und Gebäudemanagement an der Hochschule Burgenland. „Traditionell führt die zunehmende Integration erneuerbarer Energien zu einer steigenden Systemkomplexität und damit zu höheren Engineeringkosten. Unsere Forschung durchbricht dieses etablierte Muster: Durch den Einsatz innovativer KI-Technologien können wir die Planungs-, Errichtungs- und Betriebsprozesse systematisch automatisieren. Damit reduzieren wir den manuellen Engineeringaufwand erheblich und schaffen die Grundlage für eine wirtschaftlich tragfähige Umsetzung der Klimaziele im Gebäudesektor.“

## **KÜNSTLICHE INTELLIGENZ REVOLUTIONIERT DIE GEBÄUDETECHNIK**

„Künstliche Intelligenz optimiert Prozesse, steigert die Effizienz und liefert präzisere Ergebnisse – ein entscheidender Vorteil für innovative Lösungen in der Gebäudetechnik“, weiß auch Marcus Keding, Geschäftsführer der Forschung Burgenland. „Unsere Forschungsprojekte setzen in der Entwicklung von intelligenten und zukunftsweisenden Anwendungen bereits erfolgreich auf KI-Technologien.“

Sichtbar wird das etwa im Infrastrukturprojekt „mate4buildings“. Die KI schafft dafür ein hochmodernes Reallabor, in dem diese zukunftsweisenden Technologien unter realen Betriebsbedingungen entwickelt und getestet werden können. Die KI-Agenten vereinen dabei modernste Methoden der künstlichen Intelligenz mit ingenieurwissenschaftlichen Werkzeugen. Das parallel laufende Projekt „AI-agents4buildings“ entwickelt die dafür notwendigen Algorithmen, die den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden optimieren – von der Planung über die Errichtung bis zum Betrieb. „Unsere Forschung zeigt, dass alleine KI-gestützte Gebäudesteuerungen CO<sub>2</sub>-Einsparungen von bis zu 85 Prozent ermöglichen können“, betont Heschl, Projektenwickler der Forschungsinitiative. „Durch die Automatisierung komplexer Engineering-Prozesse machen wir diese Potenziale erstmals wirtschaftlich und damit flächendeckend nutzbar.“

„Mit unseren praxisnahen Anwendungsfällen und fundierter Forschung unterstützen wir Unternehmen dabei, die Chancen der Digitalisierung und künstlicher Intelligenz voll auszuschöpfen. Durch den gezielten Einsatz von KI schaffen wir die Grundlage für nachhaltige und intelligente Gebäudelösungen, die Wirtschaft und Gesellschaft gleichermaßen



Am Standort des Forschungszentrums Pinkafeld werden innovative Forschungsprojekte umgesetzt, die bereits auf KI-Technologien setzen.

voranbringen“, betont Marcus Keding die Praxisorientierung der Forschungsprojekte in Pinkafeld.

„Unsere KI-Lösungen werden von Beginn an mit Blick auf die praktische Anwendbarkeit entwickelt“, sagt auch Heschl. Die enge Zusammenarbeit mit führenden Unternehmen der Gebäudetechnik sei Garantie dafür, dass die Innovationen auch tatsächlich den Weg in die Praxis finden.

Die Kombination aus hoch qualifizierter Ausbildung, innovativer Forschung und starker Vernetzung mit der Wirtschaft macht den Campus Pinkafeld zu einem Kompetenzzentrum für die digitale Transformation der Gebäudetechnik. „Hier entstehen nicht nur technologische Innovationen, sondern auch jene Fachkräfte, die diese Technologien in der Praxis umsetzen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung unserer Klimaziele leisten“, sind sich die beiden einig.

### **PRAXIS TRIFFT AUF FORSCHUNG**

Die Gebäudetechnikstudiengänge der Hochschule Burgenland profitieren direkt. „Unsere Studierenden arbeiten an der Schnittstelle zwischen klassischer Gebäudetechnik und KI. Sie lernen nicht nur den aktuellen Stand der Technik kennen, sondern entwickeln bereits während des Studiums innovative Lösungen für die Herausforderungen der Energiewende“, erklärt der Studiengangsleiter. Der Masterstudiengang Gebäudetechnik und Gebäudemanagement an der Hochschule Burgenland wurde dazu kürzlich adaptiert und um diese Forschungsfelder erweitert. Die hochmoderne Infrastruktur auf dem Campus Pinkafeld, mit modernsten Labors und dem neuen KI-Reallabor, schafft optimale Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Ausbildung. In interdisziplinären Projekten arbeiten die Studierenden während ihrer Ausbildung an realen Fragestellungen und entwickeln praxistaugliche Lösungen für die Wirtschaft. ■

# DIE ZUTRITTSREVOLUTION FÜR DEN WOHNBAU

*Salto Homelok katapultiert die Verwaltung von Wohngebäuden ins digitale Zeitalter.*

**D**ie intelligente Zutrittskontroll-technologie von Salto für moderne Mehrfamilienhäuser und andere Wohngebäude bietet eine elegante, moderne und einfach zu installierende sowie mühelos zu wartende elektronische Lösung, die ohne die Kosten und Komplexität herkömmlicher Systeme auskommt. „Am einfachsten lässt sich die Funktionsweise von Salto Homelok so erklären: Das System funktioniert wie eine mechanische Schließanlage im Wohnbau, nur eben digital und ohne die vielen Nachteile der physischen Schlüsselverwaltung“, zeigt sich Jozo Crnac, Leiter Product Solutions bei ESSECCA, begeistert.

## **DATENSCHUTZKONFORME VERWALTUNG DER DIGITALEN SCHLÜSSEL DURCH MIETER:INNEN**

Homelok ist ein umfassendes Zutrittskontroll- und Verwaltungssystem, das Haupteingänge, Türsprechanlage, Zugänge im Außenbereich ebenso einbindet wie Wohnungstüren, Gemeinschaftseinrichtungen, Lagerräume, Mietflächen, Garagen und Aufzüge. Sobald Nutzer:innen eine Wohneinheit übernehmen, erhalten sie die Verwaltungsrechte für die

eigene Wohnungstür und allgemeine Räumlichkeiten, für die ihr digitaler Schlüssel darüber hinaus berechtigt ist. Die Vergabe weiterer digitaler Wohnungsschlüssel obliegt – genauso wie bei einem mechanischen System – den Mieter:innen oder Eigentümer:innen, die Hausverwaltung kann nur bei einem Wechsel eingreifen. Die wesentlichen Vorteile sind, dass Zutrittsberechtigungen jederzeit entzogen werden können, im Falle eines Mieterwechsels Schlüssel nicht eingeholt und zwischenzeitlich physisch verwaltet werden müssen und dass sich das Sicherheitsproblem durch Schlüsselverluste ein für alle Mal erledigt hat.

## **GERINGE INVESTITIONSKOSTEN UND SMARTE WARTUNG**

Diese eigens für die Verwaltungsanforderungen von Wohnimmobilien entwickelte Cloud-Lösung nutzt die einzigartige SALTO Virtual Netzwerk Hybridtechnologie (SVN), die weitestgehend ohne teure Verkabelung auskommt und Zutrittsberechtigungen sofort umsetzt, sodass kein „Rundgang“ mit Programmiergeräten nötig ist, um die Hardware zu aktualisieren, wenn Änderungen erforderlich werden. Zudem vereinfacht die kabellos vernetzte Struktur des SVN die Wartung des Zutrittskontrollsystems: Das System überwacht den Batteriestand in den Beschlägen und Zylindern und warnt bei schwachen Batterien.



*„Das System funktioniert wie eine mechanische Schließanlage im Wohnbau, nur eben digital und ohne die vielen Nachteile der physischen Schlüsselverwaltung.“*

**Jozo Crnac, Leiter Product Solutions ESSECCA**



Die digitale Zutritts-  
technologie Homelok  
von Salto verhilft  
dem Immobilien-  
management zum  
Schritt in eine  
neue Ära.

## ZUTRITTSMANAGEMENT UND INTERCOM PER APP

Sowohl Immobilienmanager als auch die Nutzer:innen der Wohnungen können ihre Türen über eine einheitliche Plattform per Mobile App verwalten. Weiters hat Salto kürzlich die XS4 Com gelauncht, eine de facto hardwarelose Intercom-Lösung, die mittels Web-App die Smartphones von Bewohner:innen und Besucher:innen in ein Video-Gegensprech-Device verwandelt.

## INTEGRATION IN IMMOBILIEN-MANAGEMENTSYSTEME

Homelok bildet die Grundlage für umfassende Smart Buildings. Als offene Plattform kann es vollständig in Immobilienmanagementsysteme integriert werden und kommt so der steigenden Nachfrage nach vernetz-

ten Wohnlösungen nach. Zudem sorgt es für bessere Kontrolle und Übersicht. Bei der Integration unterstützt ein speziell entwickeltes, intuitives und umfassend dokumentiertes Set von APIs und SDKs, das exklusiv für Technologiepartner verfügbar ist. ■



Die Intercom-Lösung Salto XS4 Com verwandelt Smartphones in ein Video-Gegensprech-Device.



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

# INNOVATIONSKONGRESS

Am 17. Oktober 2024 lud Digital Findet Stadt, die österreichische interdisziplinäre Plattform für digitale Innovationen in der Bau- und Immobilienwirtschaft, zum bereits vierten Innovationskongress.

Der Fokus der Veranstaltung von Digital Findet Stadt wurde auf die kooperative Zukunft der Bau- und Immobilienwirtschaft gelegt. Denn neben Digitalisierung, Nachhaltigkeit und KI wird Zusammenarbeit immer mehr zu einem der entscheidenden Erfolgsfaktoren der Branche und zur Grundvoraussetzung für erfolgreiche Projekte.

## KOOPERATION UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Den Auftakt des Kongresses bildete die Keynote von Karin Huber-Heim zum Thema „Rethink: Mit Kreislaufwirtschaft, Zusammenarbeit und Technologie die Zukunft verändern“. Dabei strich sie besonders die Rolle der Digitalisierung heraus: „Der Übergang zu einer modernen Kreislaufwirtschaft ist eine Systemtransformation. Digitalisierung ist das Mittel zur Beschleunigung.“ Denn die ökologische Transformation der Branche und vielmehr noch unseres gesamten Zusammenlebens brauche gänzlich neue Konzepte und Denkweisen sowie den Willen, dazu Partnerschaften einzugehen.

In der anschließenden Paneldiskussion, an der Jasmin Soravia (Kollitsch & Soravia Immobilien), Anton Bondi de Antoni (Bondi Consult), Florian Kraus (Greenpass) und Niki Stadler (Propcorn AI) teilnahmen, wurde intensiv über die Frage „Wie digital und grün muss Projektentwicklung sein?“ diskutiert.

Dabei herrschte Einigkeit darüber, dass die öffentliche Hand zwar oft digitale Reife einfordert, aber nicht immer die nötigen Rahmenbedingungen schafft – eine Herausforderung, die es gemeinsam zu meistern gilt.

Weitere Impulsvorträge widmeten sich spannenden Aspekten der digitalen Planung. Hans Matzinger und Lisa Hauptmann (pde Integrale Planung) beleuchteten die Themen Rückbaubarkeit und moderner Holzhybridbau, während Sophia Pibal (AIT) aufzeigte, wie Forschung innovative Technologien wie BIM, Lebenszyklusanalyse und Kreislaufwirtschaft in nachhaltigen Bauprojekten begleitet und – in eigenen Projekten des AIT – umsetzt. Helmut



Der Tag klang in bester Stimmung aus, mit Gesprächen begleitet von Musik von DJ Mauri Q.



Beim Innovationskongress kamen Vertreter:innen der Bau- und Immobilienwirtschaft zusammen, um sich über die Zukunft des digitalen Entwickelns, Planens, Bauens und Betriebens auszutauschen.

Schöberl (Schöberl & Pöll) gab Einblicke in ein soziales Wohnbauprojekt, bei dem durch innovative Technologien die Wärme- und Kälteversorgung gänzlich über erneuerbare Energie realisiert wurde. Abgerundet wurden die Impulse aus Forschung und Praxis durch den Start-up-Pitch von Erich Kotroczo (Cloud Nyne), der Tools zur automatisierten Modellierung von Bestandsgebäuden mithilfe künstlicher Intelligenz präsentierte.

#### LEARNINGS UND ANWENDUNGSFÄLLE

Eva Bacher (Delta) stellte mit „Kraisbau“ ein innovatives Projekt vor, das zum Ziel hat, in Demo-Projekten die Transformation zur gelebten Kreislaufwirtschaft in der Baubranche aufzuzeigen, um anschließend die praktischen

Anwendungserfahrungen der gesamten Branche zugänglich zu machen. Felix Amtsberg (Uni Stuttgart) referierte über die Multi-Akteur-Fabrikation im Bauwesen.

„In unseren Forschungen entwickeln wir innovative Methoden zur menschenzentrierten Mensch-Roboter-Kollaboration. Dabei möchten wir sowohl das gesellschaftliche Potenzial durch eine verbesserte Integration von Handwerkskräften und Automatisierungstechnologien ausschöpfen als auch den ökonomischen Mehrwert bei der Herstellung von im Bauwesen weitverbreiteten geringen Losgrößen steigern“, sagte Felix Amtsberg. „Die Vielfalt an Ansätzen zum Thema Digitalisierung im Bauwesen, wie sie auf diesem Kongress präsentiert wurden, hat das Ereignis zu einer

besonders interessanten Plattform für Austausch gemacht.“

Robert Charuza (Ikea) gab spannende Einblicke in die Digitalisierungsstrategie bei Ikea und das Projekt Wien Westbahnhof – ein innovatives, innerstädtisches Einrichtungshaus mit begrünten Fassaden und einer allgemein zugänglichen Dachterrasse. Das Gebäude ist ein Vorreiter im Bereich Nachhaltigkeit und leistet damit einen positiven Beitrag zum Mikroklima und zur Umwelt. Die Planung erfolgte vollständig mit BIM. „Wir wollen gestalten und die Entwicklungen nicht nur untätig betrachten. Daher wollen wir die Digitalisierung als Chance nutzen, um weiterhin Erfolg zu haben“, so Robert Charuza. „Wichtig ist die Abwägung der Schritte zum richtigen Zeitpunkt, denn nur das führt zum Erfolg.“

In der anschließenden Podiumsdiskussion wurde der Blick in die Zukunft gerichtet, wie neue Technologien die Welt des Bauens umgestalten und prägen. Das Fazit des Panels: Es geht nur mit Partnerschaft! Das beginnt bei der direkten Zusammenarbeit zwischen Robotern und Menschen an einem Werkstück direkt in der Vorfertigung und geht bis zur Umsetzung von innovativ-kooperativen Projekten, wie dem Ikea Westbahnhof, wo die eingefahrene Retailflächenplanung eines Handelsriesen völlig neu gedacht wurde. Zum Abschluss der Vorträge präsentierte Ina Werner (Siemens) innovative Ansätze für das Gebäudemanagement, während Markus Bardach (Skysr) beeindruckende Drohnentechnologien für Vermessung und Inspektion vorstellte.

## ZUKUNFT GESTALTEN

Der Nachmittag bot mit vier Kamingesprächen eine hervorragende Gelegenheit für vertiefte Diskussionen mit Fachexpert:innen zu aktuellen Themen, denn um zukunftsweisende Kooperationen zu schmieden, braucht es neben digitalen Tools auch ganz besonders den persönlichen Austausch und inspirierende neue Sichtweisen.

Heinz-Michael Ruhland von Nevaris und Robert Charuza (Ikea) beleuchteten die Rolle von KI beim Bauen und Planen: Ist KI die Zukunft der Bauindustrie in Österreich? Wie kann KI heute schon unterstützen? Was sind die Herausforderungen? Stefan Sattler von der Stadt Wien diskutierte die Herausforderungen und Chancen der klimaneutralen Stadtentwicklung und stellte mit der Wiener Sonnenstrom-Offensive einen wichtigen Baustein für die Wiener Energiewende vor. Zur Frage, wie sich Mobilfunklösungen bereits in der frühen Planungsphase integrieren lassen, teilten Frédéric Dildey (STF Austria), Christof Braunegg (On Tower Austria) und Thomas Bieber (CommScope) wertvolle Erkenntnisse. Abgerundet wurde die Reihe durch Katharina Plank von Siemens, die über zukunftsfähige Gebäude sprach und die wichtigsten Hebel für einen kostensparenden, energieeffizienten und nutzerfreundlichen Gebäudebetrieb aufzeigte. ■

### INFO-BOX

#### Über Digital Findet Stadt

Digital Findet Stadt ist Österreichs größte interdisziplinäre Plattform für digitale Innovationen in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Als Bindeglied zwischen Forschung und Wirtschaft unterstützt die außeruniversitäre Forschungsorganisation Digitalisierungsvorhaben mit Ressourcen und Know-how und macht damit die Branche fit für die neuen Herausforderungen des Klima- und Umweltschutzes. Unter der Marke Digitalakademie entwickelt Digital Findet Stadt gemeinsam mit ÖBV, VÖPE und VÖPE next gezielt Kurse, die das Angebot der österreichischen Fortbildungslandschaft hinsichtlich digitaler Kompetenzen vervollständigen, um die Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft für zukünftige Herausforderungen aufzustellen.

[www.digitalfindetstadt.at](http://www.digitalfindetstadt.at)

# HEIZEN MIT ABWÄRME

Die Linz AG versorgt ihre Naturwärme-Kund:innen in Haid mit der Abwärme aus einer lokalen Papierfabrik und sorgt damit auf nachhaltige Art für wohlige Wärme und heißes Wasser.

Neben dem weitläufigen Fernwärmenetz in Linz, Traun und Leonding betreibt die Linz AG zusätzlich sieben kleinere, lokale Naturwärme-Netze in Grein, Puchenau, Steyregg, Tragwein, Asten, Marchtrenk und Haid. Sie stellen eine regionale und klimaschonende Wärmeversorgung bereit. Seit verganginem Jahr kommt im Naturwärme-Heizwerk in Haid die Nutzung von industrieller Abwärme aus der ansässigen Papierfabrik in Nettingsdorf zum Einsatz: Die Abwärme von heißem Dampf, der bei der Papierproduktion entsteht, wird über eine vom Projektpartner Bioenergie Gruppe neu verlegte Leitung von der Papierfabrik zum Heizwerk in Haid geleitet und zusätzlich zur Biomasse zur Wärmeerzeugung genutzt. Vom Heizwerk gelangt die Wärme weiter zu Verbraucher:innen im Stadtteil Haid, um für warme Wohnungen zu sorgen und Warmwasser bereitzustellen.

## INNOVATIVES VORZEIGEPROJEKT

„Mit der Abwärme aus der Smurfit-Kappa-Papierfabrik in Nettingsdorf nutzen wir gegebene – und ansonsten ungenutzte – Ressourcen direkt vor der Haustüre. So profitieren einerseits unsere Bürger:innen von einer sicheren Versorgung mit leistbarer Energie zum Heizen, und andererseits werden zusätzliche Mengen CO<sub>2</sub> eingespart, womit wir einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende leisten können. Wir sind sehr stolz, als Klimabündnisgemeinde ein solch nachhaltiges und innovatives Vorzeigeprojekt umgesetzt zu haben“, sagt Christian Partoll,

Bürgermeister von Ansfelden. „Für eine erfolgreiche Energiewende braucht es innovative Technologien. In unseren insgesamt sieben Linz-AG-Naturwärme-Heizwerken wird die benötigte Energie zum Heizen bereits jetzt fast ausschließlich durch erneuerbare, nicht fossile Energieträger erzeugt. Durch die Nutzung von industrieller Abwärme im Heizwerk in Haid können wir den Erneuerbaren-Anteil noch weiter ausbauen, das Klima schonen, die regionale Wirtschaft stärken und den Kund:innen preiswerte, sichere und umweltfreundliche Wärme liefern. Zusätzlich eröffnet uns die Abwärmennutzung die Möglichkeit eines zukünftigen Ausbaus des Naturwärme-Netzes in Haid“, so Linz-AG-Vorstandsdirektor Josef Silgan.

## SICHER DURCH DIE HEIZSAISON

Rund 2.300 Anschlüsse mit einem jährlichen Energiebedarf von 23.000 Megawattstunden können auf dem acht Kilometer langen Netz der Linz AG Naturwärme in Haid durch die Einspeisung von industrieller Abwärme der Nettingsdorfer Papierfabrik nun noch klimafreundlicher mit Wärme versorgt werden. Neben der neu hinzugekommenen Abwärme dienen überwiegend Hackschnitzel aus der Region als Energiequelle für zwei Biomassekessel. Für eine sichere Verfügbarkeit der Wärmeversorgung stehen zusätzlich ein dritter Kessel sowie ein Wärmespeicher bereit. Darüber hinaus wird die erzeugte Wärme über kurze Entfernungen zu den Verbraucher:innen transportiert, was den Wirkungsgrad erhöht. ■

# VOLLSTÄNDIG AUTONOM

Ein vollständig autonomes Gebäude, ist das reine Science-Fiction? Nein, es ist bereits Realität, wie die belgische ASL Group in Lüttich mit einem hochmodernen, rund um die Uhr geöffneten Terminal für den Betrieb von Privatflügen beweist.

**R**af Weerts, Facility-Manager der ASL Group, erklärt: „Wir haben hier nur einen festen Mitarbeiter. Das übrige Personal besteht aus freien Mitarbeitern, die nur dann arbeiten, wenn ein Flugzeug ankommt oder abfliegt. Um sicherzustellen, dass sie nicht viel Zeit mit dem Hochfahren der ganzen Technik verbringen müssen, startet das Gebäude beim Eintritt eines Mitarbeiters alles von selbst. Sobald im Gebäude keine Bewegung erkannt wird, wechseln alle Systeme – Lüftung, Beleuchtung, Heizung usw. – automatisch wieder in den Ruhemodus. Das ermöglicht eine sehr energieeffiziente Arbeitsweise. Denn gerade in unserer energieintensiven Branche versuchen wir, Nachhaltigkeit wo immer möglich zu priorisieren.“

## NAHTLOSE INTEGRATION FÜR AUTONOMEN BETRIEB

Das hochmoderne Gebäude ist das Ergebnis einer Ausschreibung des Flughafens Lüttich selbst. Dieser suchte einen Partner, um ein neues General Aviation Terminal zu bauen und zu betreiben. „Und wir suchten eine Betriebsbasis in dieser Region, also eine perfekte Übereinstimmung“, erinnert sich Raf Weerts. Mit 900 Quadratmetern Bürofläche und einem 2.250 Quadratmeter großen Flugzeughangar bietet das Gebäude außerdem eine hochmoderne Architektur. Innen kann eine große Lounge Gruppen mit bis zu 35 Personen aufnehmen, wohingegen eine kleine, intime Lounge drei bis vier Personen

Platz bietet. „Es hat definitiv eine gewisse Ausstrahlung“, lacht Raf Weerts, „aber die wahre Kraft liegt im Inneren. Der autonome Betrieb, den wir durch die nahtlose Integration aller Technologien erreicht haben, ist erstaunlich.“

Die ASL Group war bei diesem Projekt nicht allein. Durch die frühere berufliche Zusammenarbeit kannte Raf Weerts bereits Inhaber Chris

*„Das Rückgrat dieses ganzen Systems musste Beckhoff-Technologie sein. Letztendlich ist eine offene Steuerungstechnik unabdingbar, um alle verschiedenen Signale und Protokolle zusammenzuführen.“*

**Raf Weerts, Facility Manager ASL Group**



Der neue Flughafenterminal der ASL Group fährt autonom die Gebäudetechnik hoch, sobald ein Mitarbeiter das Gebäude betritt.

Briers und Vorstand Thomas Nagels vom Beckhoff-Solution-Provider Boolean und wusste um deren große Erfahrung mit der Umsetzung solch eines anspruchsvollen Projekts. „Wir waren von Anfang an auf der gleichen Wellenlänge. Das Rückgrat dieses ganzen Systems musste Beckhoff-Technologie sein. Letztendlich ist eine offene Steuerungstechnik unabdingbar, um alle verschiedenen Signale und Protokolle zusammenzuführen.“ Hierzu dienen beispielsweise die Busklemmen KL4408 und KL6821 (DALI-2) und die EtherCAT-Klemmen EL2809 sowie die TwinCAT Functions Modbus TCP, Modbus RTU und SMS/SMTP.

Die TwinCAT-3-Steuerung koordiniert die gesamte HLK-Technologie, von der Beleuchtung, der Elektrizität und den Ladestationen bis hin zum Audiosystem. „Nur die Zugangskontrolle bleibt in den Händen des Flughafens. Mit jeder anderen Automatisierungsplattform hätte dies deutlich mehr Interfaces und Integrationsaufwand erfordert. Mit PC-based Control von Beckhoff steht hingegen die notwendige Offenheit und Konnektivität bereits systemintegriert zur Verfügung“, erläutert Chris Briers. Die größte Herausforderung für das Team von Boolean bestand darin, die von der ASL Group geforderte hohe Benutzerfreundlichkeit

Foto: Philippe van Geloven



Ein mit TwinCAT 3 HMI realisiertes Web-Dashboard verdeutlicht den Prozess besonders gut und vereinfacht den Zugriff auf gewünschte Datenpunkte.

umzusetzen. „Raf Weerts hatte eine sehr klare Vorstellung davon, wie eine technische Installation aussehen sollte; eine Vision, wie das Gebäude funktionieren sollte. Dies in ein Flussdiagramm umzusetzen, gab uns eine Richtlinie, mit der wir arbeiten und die Software passend

*„Wenn etwas nicht ganz nach Plan läuft, kann ich mich leicht einloggen, das Problem identifizieren und selbst von meiner Tastatur aus lösen oder den Personen vor Ort erklären, was zu tun ist.“*

**Raf Weerts, Facility-Manager ASL Group**

programmieren konnten“, so Thomas Nagels. Entscheidend war nach seiner Aussage zudem, dass ausreichend Flexibilität vorgesehen wurde: „Wir wollten auch das Feedback der Endbenutzer einbinden sowie zukünftig neue Technologien integrieren oder neue Dinge ausprobieren können – sozusagen ein lebendiges Labor.“ Für Raf Weerts ist weiterhin das leistungsfähige, mit TwinCAT 3 HMI visualisierte Monitoring wichtig: „Wenn etwas nicht ganz nach Plan läuft, kann ich mich leicht einloggen, das Problem identifizieren und selbst von meiner Tastatur aus lösen oder den Personen vor Ort erklären, was zu tun ist.“



Der Ultra-Kompakt-Industrie-PC C6030 bildet den Kern der Gebäudeautomation.

### FIRMENEIGENE PLATTFORM MIT IPC- UND TWINCAT-KERN

Boolytics, die firmeneigene Plattform von Boolean, war in diesem Projekt von besonderer Bedeutung, wie Thomas Nagels erläutert: „Wir können Echtzeitdaten auf dieser Plattform erfassen und protokollieren. Die Verwendung eines Web-Dashboards visualisiert mit TwinCAT 3 HMI den Prozess sehr gut und stellt einfach die Informationen zu allen Datenpunkten bereit. Dieses Tool bietet zudem ausreichend Flexibilität, um die richtige Balance zwischen einer hohen Benutzerfreundlichkeit für den Kunden und der Möglichkeit, tief genug in die

Analyse einzusteigen, zu finden.“ Raf Weerts verdeutlicht seine Spezifikationen folgendermaßen: „Alles wird so überwacht, dass ich normalerweise bereits angerufen habe, bevor die Mitarbeiter vor Ort überhaupt ein Problem erkennen. Funktioniert zum Beispiel die Heizung nicht richtig, kann ich direkt Maßnahmen ergreifen, bevor das Gebäude ausgekühlt ist.“ Herz des gesamten Steuerungssystems ist der Ultra-Kompakt-Industrie-PC C6030 von Beckhoff. Er erhält die meisten Daten über Bussysteme oder IP-Kommunikation, sammelt diese in der Software TwinCAT und überträgt sie auf die Boolytics. „Die Transparenz auf beiden Seiten

Fotos: Philippe van Geloven



Philip Neyens (Beckhoff Belgien), Thomas Nagels (Boolean), Bert Cuyper (Beckhoff Belgien), Chris Briens (Boolean) und Raf Weerts (ASL Group) (v.l.n.r.)

ist es, was Beckhoff zum richtigen Technologiepartner macht“, fasst Chris Briens zusammen. Übrigens nicht nur in Lüttich – denn als zuständiger Facility-Manager drängt Raf Weerts darauf, alle Gebäude mit Beckhoff-Technologie auszustatten: „Nicht jedes Gebäude hat die gleiche Technologie, aber man kann trotzdem den Betrieb standardisieren und immer die gleiche Struktur anwenden. Das ist für den Endbenutzer viel bequemer und bedeutet, dass mehr Möglichkeiten zur Verfügung stehen, um zum Beispiel Energie zu teilen. Indem man die PLCs für die verschiedenen Standorte miteinander kommunizieren lässt, kann man gut erken-

nen, wann die großen Energieverbraucher am besten einzuschalten sind.“

### **GEBÄUDESTANDARDS FÜR 2030 SCHON HEUTE UMGESETZT**

Was das Gesamtenergiebild betrifft, ist das Gebäude seiner Zeit voraus. Dazu Raf Weerts: „In Bezug auf Isolierung, Verglasung usw. haben wir die Standards für 2030 befolgt. Schließlich kann man nur einmal isolieren. Also muss man es richtig machen. Eine VRF (Direktverdampfer)-Wärmepumpe mit einer Leistung von 32 kW kann jetzt das gesamte Bürogebäude auf der richtigen Temperatur halten. Außerdem benötigen wir keine 23 Grad Celsius Raumtemperatur. Die Gäste, die hierherkommen, müssen nur fünf bis zehn Minuten im Gebäude verbringen und können daher zum Beispiel ihre Mäntel anbehalten. Dennoch ist sichergestellt, dass sich auch die Mitarbeiter wohlfühlen – bei Bedarf kann die Raumtemperatur über einen Boost-Knopf schnell erhöht werden.“

*„Das ist robuste, industrielle Technologie – mit demselben IPC, der hier die Gebäudeverwaltung steuert, könnte ich ebenso einen komplexen Produktionsprozess steuern.“*

**Chris Briens, Inhaber Boolean**



Gerade hinsichtlich der Energieeffizienz haben sich die Programmierarbeiten von Boolean ausgezahlt, wie Chris Briers verdeutlicht: „Wir sind wirklich tief in diese Materie eingetaucht. Die herkömmlichen Arrangements der Hersteller wurden alle überarbeitet. Alles wurde intern eingestellt und parametrisiert.“ Thomas Nagels ergänzt: „Mit diesem Gebäude haben wir einen klaren Beweis dafür, dass unser Betrieb wirtschaftlicher ist, denn wir überwachen sehr umfangreich – übrigens auch über Control-Panel von Beckhoff. Wir behalten sogar die Zwischenschritte in den Arrangements im Auge. Dadurch können wir genau sehen, wo der Prozess weiter optimiert werden kann.“ So wurde bereits mit den Heizkurveinstellungen experimentiert, um zu erkennen, welche Auswirkungen die Anpassung von Parametern hat, wie sich das Endergebnis entwickeln wird und ob sich der Änderungsaufwand überhaupt lohnt.

Als Beckhoff-Solution-Provider habe Boolean nur sehr wenig Unterstützung benötigt. Den-

noch erwähnt Chris Briers besonders den Support des Automatisierungsspezialisten. „Die Experten von Beckhoff Belgien sind sehr zugänglich und, wenn erforderlich, immer gut erreichbar. Je länger man mit PC-based Control arbeitet, desto weniger Support ist nötig. Aber bei Bedarf ist der Support da und stellt außerdem auch neue Technologien und Produkte vor. Besonders wichtig ist aus unserer Sicht, dass die Beckhoff-Technologie trotz aller Innovationen auch eine hohe Stabilität bietet. Es sind nach wie vor Ersatzteile für Lösungen verfügbar, die vor mehr als einem Jahrzehnt installiert wurden. Das ist robuste, industrielle Technologie – mit demselben IPC, der hier die Gebäudeverwaltung steuert, könnte ich ebenso einen komplexen Produktionsprozess steuern. Es gibt also keinen Mangel an Rechenleistung und damit auch langfristig keine Grenzen, was wir mit diesem Gebäude erreichen können.“

**[www.aslgroup.eu](http://www.aslgroup.eu), [www.booleanbv.de](http://www.booleanbv.de)  
[www.beckhoff.com/gebaeude](http://www.beckhoff.com/gebaeude)**

# 90 JAHRE KÄRCHER

Nachdem Kärcher Österreich im vergangenen Jahr sein 60-jähriges Bestehen feierte, begeht der Mutterkonzern dieses Jahr bereits sein 90-Jahr-Jubiläum. Begonnen hat alles als Tüftlerwerkstatt.

Am 2. Jänner 1935 von Alfred Kärcher als Tüftlerwerkstatt für Heiztechnik in Stuttgart gegründet, entwickelte sich das Familienunternehmen über die Jahrzehnte zur weltbekannten Marke für Reinigungstechnik. „Kärcher ist geprägt von einer großen Leidenschaft für technische Lösungen, die einen Unterschied machen, und dadurch zu einem Synonym für Qualität, Innovation und Nachhaltigkeit geworden“, sagt Hartmut Jenner, Vorsitzender des Vorstands der Alfred Kärcher SE & Co. KG. „Unser stetiges Wachstum und zahlreiche Auszeichnungen wie zuletzt der Deutsche Nachhaltigkeitspreis sind eine Bestätigung für unseren Weg. Dieser Erfolg wäre ohne den unermüdlichen Einsatz von Generationen von Kärcher-Mitarbeitenden nicht denkbar gewesen.“ Besonders erfolgreich war Kärcher vor allem in der jüngeren Vergangenheit: In den letzten 20 Jahren ist der Umsatz um mehr als 340 Prozent gestiegen. Im gleichen Zeitraum hat sich die Zahl der Mitarbeitenden verdreifacht. „Auch in Österreich sind wir besonders stolz auf das Wachstum im Unternehmen. Beispielsweise entsteht derzeit ein neues, modernes sowie innovativ gestaltetes Headquarter in Wien, um diesen erfreulichen Entwicklungen gerecht zu werden“, so Michael Rochel, CEO von Kärcher Österreich.

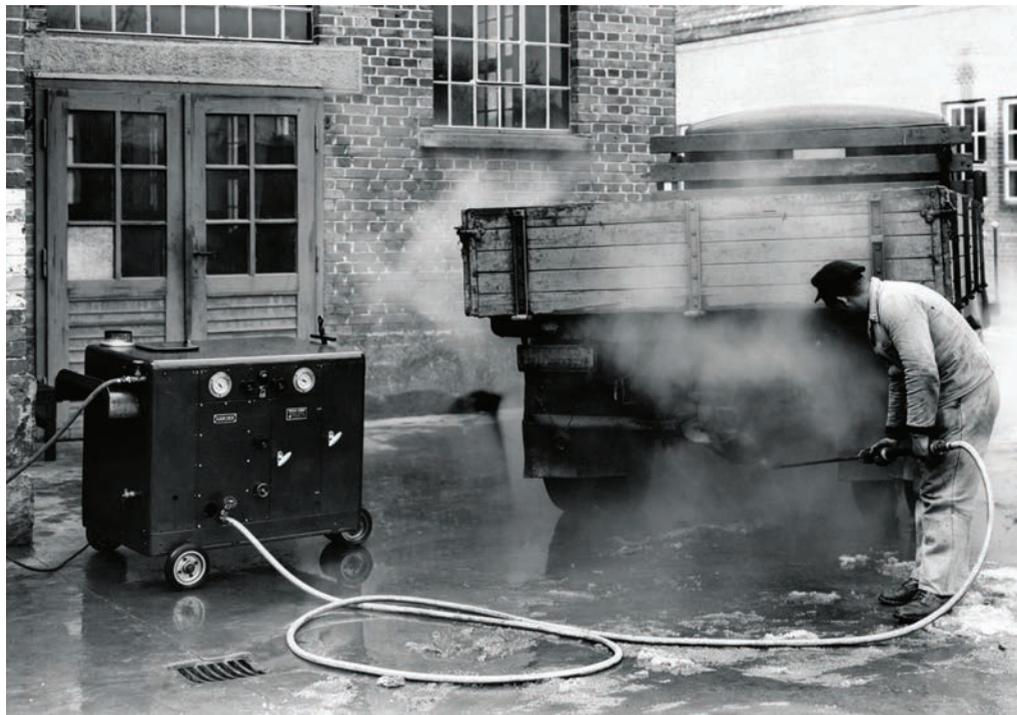
## INNOVATION IN DER DNA

Innovationen prägen das Unternehmen seit seinen Anfängen und sind noch heute tief



*„Auch in Österreich sind wir besonders stolz auf das Wachstum im Unternehmen. Beispielsweise entsteht derzeit ein neues, modernes sowie innovativ gestaltetes Headquarter in Wien, um diesen erfreulichen Entwicklungen gerecht zu werden.“*

**Michael Rochel, CEO Kärcher Österreich**



Das erste Reinigungsgerät von Kärcher: der erste europäische Heißwasser-Hochdruckreiniger KW 350 aus dem Jahr 1950.

in der DNA des Unternehmens verankert. Zu den ersten Erfolgen von Alfred Kärcher gehörten der „Kärcher-Salzbadeofen“ zum Härten von Leichtmetallen und Vorwärmgeräte für Fahrzeug- und Flugzeugmotoren. Es folgte eine Vielzahl von Produkten, die in ihrer jeweiligen Zeit vollkommen neuartig waren und den Markt für Reinigungsgeräte mitgestaltet haben. Hierzu zählen zum Beispiel der erste europäische Heißwasser-Hochdruckreiniger KW 350 aus dem Jahr 1950 oder der erste tragbare Hochdruckreiniger für Konsumenten HD 555 im Jahr 1984, mit dem Kärcher in den Markt für Privatanwender einstieg. Weitere wichtige Meilensteine waren der vollautonome Reinigungsroboter für Haushalte RC 3000 Anfang der Nullerjahre oder der bekannte Fenstersauger WV 50 von 2008, mit dem Kärcher erstmals die bis dahin rein manuell durchgeführte Fenster-

reinigung mechanisierte. Aktuelle Innovationen sind etwa vollautomatische Reinigungsroboter wie die Scheuersaugmaschine KIRA B 50 oder per App steuerbare Reinigungsgeräte für Privatanwender.



Alfred Kärcher gründete das Unternehmen 1935, seine Frau Irene übernahm es nach seinem Tod.

Fotos: Kärcher



Der erste tragbare Hochdruckreiniger für Konsumenten HD 555 im Jahr 1984 war ein wichtiger Meilenstein für Kärcher und bedeutete zugleich den Einstieg in den Markt für Privatanwender.

### **INTERNATIONALISIERUNG UNTER IRENE KÄRCHER**

Nach dem Tod des Gründers 1959 übernahm seine Ehefrau Irene Kärcher die Führung und trieb mit der Gründung erster Vertriebsgesellschaften im europäischen Ausland die Internationalisierung des Unternehmens voran. 1974 erfolgten die strategische Fokussierung auf Hochdruckreinigung und die Etablierung der

heute bekannten Unternehmensfarbe Kärcher-Gelb. Ab 1980 richtete sich das Unternehmen auf den gesamten Grundbedarf Reinigung in den Bereichen Transport und Gebäude aus, Kärcher entwickelte sich zum Systemanbieter. „Irene Kärcher hat unser Unternehmen und unsere Firmenkultur maßgeblich geprägt“, sagt Hartmut Jenner. „In den Jahren ihrer Leitung hat sie viele weitsichtige Entscheidungen getrof-



fen, die Voraussetzung dafür waren, dass sich Kärcher von einem mittelständischen Betrieb zu einem Weltmarktführer entwickeln konnte, ohne dabei seine Werte als Familienunternehmen aus dem Blick zu verlieren.“

#### **NACHHALTIGKEIT ALS WESENTLICHES ELEMENT**

Nachhaltiges Handeln war von Beginn an fest

in Kärchers Geschäftsmodell verankert. Das Unternehmen setzt sich mit umfassenden Maßnahmen für Emissionsreduktion, Ressourcenschonung, Abfallvermeidung und Kreislaufwirtschaft ein und wurde dafür mehrfach ausgezeichnet. Zuletzt hat die Science Based Targets Initiative (SBTi) offiziell bestätigt, dass die von Kärcher gesteckten Ziele dazu beitragen, die Erderwärmung auf 1,5 Grad Celsius zu begrenzen, und somit im Einklang mit dem Pariser Klimaabkommen stehen. Heute arbeitet bei



*„Irene Kärcher hat unser Unternehmen und unsere Firmenkultur maßgeblich geprägt.“*

**Hartmut Jenner, Vorsitzender des Vorstands  
Alfred Kärcher SE & Co. KG**

Kärcher ein mehr als 17.000-köpfiges Team in 85 Ländern und 170 Firmen gemeinsam daran, die Welt ein Stück sauberer zu machen. Das Produktportfolio umfasst mittlerweile über 3.000 Geräte rund um Reinigung und Pflege. 2023 gelang mit 3,294 Milliarden Euro zum wiederholten Mal ein Rekordumsatz. ■

#### **INFO-BOX**

##### **Über Kärcher**

Kärcher ist weltweit führender Anbieter im Bereich der Reinigungstechnik. Das Familienunternehmen beschäftigt 17.000 Mitarbeitende in 170 Gesellschaften in 85 Ländern. Für eine lückenlose Versorgung der Kunden auf der ganzen Welt sorgen mehr als 50.000 Servicestellen in allen Ländern. Kärcher Österreich betreibt neben dem Firmensitz in Wien sieben Verkaufsstandorte in sechs Bundesländern.

**[www.kaercher.com](http://www.kaercher.com)**

# TRENDS IN REAL ESTATE

Angesichts der aktuellen Herausforderungen richten Investor:innen ihren Blick zunehmend auf alternative Sektoren wie Rechenzentren, moderne Energieinfrastrukturen oder Logistikzentren.

Internationale politische Instabilität, das schleppende europäische Wirtschaftswachstum und erhöhte Regulatorik zählen zu den Hauptherausforderungen für die europäische Immobilienbranche. Das zeigt die Studie „Emerging Trends in Real Estate 2025“, die jährlich von PwC in Kooperation mit dem Urban Land Institute (ULI) veröffentlicht wird. Der im November vergangenen Jahres in Wien präsentierte Report beleuchtet die wichtigsten Herausforderungen und Trends auf Basis der Aussagen von mehr als 1.100 befragten Immobilienfachleuten aus ganz Europa, einschließlich Investor:innen, Bauträger:innen, Kreditgeber:innen und Berater:innen.

Im Detail stellt für 85 Prozent der Befragten die politische Instabilität auf internationaler Ebene die aktuell größte Herausforderung für den Immobiliensektor dar, gefolgt vom fragilen europäischen Wirtschaftswachstum mit 77 Prozent und knapp dahinter erhöhter Regulatorik mit 74 Prozent. Trost schöpfen die Akteure des europäischen Immobiliensektors zweifellos aus einem günstigeren Zinsumfeld als in den Vorjahren. „Die Sturmwolken höherer Zinssätze und Inflation haben nachgelassen. Allerdings rücken nun verstärkt Sorgen um geopolitische Themen in Verbindung mit Wirtschaftswachstum in den Fokus. Trotz Herausforderungen ist die Stimmung in der Immobilienbranche positiver als im vergangenen Jahr. Es herrscht vorsichtiger Optimismus. Die Markterholung könnte jedoch nur schrittweise und langsam voranschreiten“, fasste Marius Richter, Real Estate Leader bei PwC Österreich, die Lage am europäischen Immobilienmarkt anlässlich der Studienpräsentation im November zusammen.

## **ALTERNATIVE SEKTOREN ALS WACHSTUMSTREIBER**

Vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Unsicherheiten richten Investor:innen ihren Blick zunehmend auf alternative Sektoren wie Rechenzentren, moderne Energieinfrastrukturen oder Logistikzentren, die sich durch eine hohe Resilienz gegenüber konjunkturellen Schwankungen auszeichnen. „Die verstärkte Fokussierung auf alternative Sektoren wie Rechenzentren und neue Energieinfrastrukturen verdeutlicht das Ziel der Investor:innen, in zukunftssichere Bereiche zu investieren. Diese Segmente bieten nicht nur vielversprechende Renditen, sondern fördern zugleich die digitale Transformation und nachhaltige Entwicklung – ein entscheidender Vorteil für langfristige Investitionsstrategien“, so Birgit Kraml, Vorsitzende des Urban Land Institute Österreich und Partnerin bei DLA Piper.



Bei der Studienpräsentation und Podiumsdiskussion im Wiener DC Tower: Marius Richter, Hedwig Höfler, Günther Artner, Gerald Beck und Birgit Kraml (v.l.n.r.)

### STÄDTERANKING: WIEN AUF PLATZ 13

Wie in den Vorjahren beinhaltet die Studie ein Ranking, das auf der Einschätzung der befragten Immobilienmanager:innen zu den attraktivsten europäischen Investitionsstandorten basiert. Berücksichtigt werden unter anderem die Zukunftsaussichten der Städte in puncto Rendite und Entwicklung. London (1), Madrid (2) und Paris (3) sind die Spitzenreiter unter den europäischen Investitionsstandorten und zeigen, dass Investor:innen nach wie vor auf Standorte setzen, die trotz wirtschaftlicher Unsicherheit langfristige Stabilität bieten. Diese Stabilität ist auch auf die geringe Leerstandsquote und eine starke Nachfrage nach Büroflächen zurückzuführen. Vier der zehn beliebtesten Städte befinden sich in Deutschland – Berlin (4), München (5), Frankfurt (8) und Hamburg (9) –, was das anhaltende Interesse an Investitionen und Entwicklungen im Land trotz schwächerer wirt-

schaftlicher Aussichten widerspiegelt. Wien belegt Rang 13 und verbesserte sich somit um zwei Plätze gegenüber dem Vorjahr.

### LANGFRISTIGE BEDEUTUNG VON ESG UND KÜNSTLICHER INTELLIGENZ

ESG bleibt mit Blick auf die kommenden Jahrzehnte ein entscheidender Pfeiler in der Investitionsstrategie. Die befragten europäischen Immobilienexpert:innen zählen ESG-Themen weiterhin zu den bedeutendsten Einflussfaktoren für den Immobilienmarkt. Gleichzeitig gewinnt künstliche Intelligenz zunehmend an Relevanz: 85 Prozent der Fachleute erwarten, dass KI in den nächsten fünf Jahren einen spürbaren Einfluss auf sämtliche Bereiche der Branche haben wird. Besonders im Hinblick auf Effizienzsteigerungen und Kostensenkungen sehen sie großes Potenzial. ■

[www.pwc.at/de/etre](http://www.pwc.at/de/etre)

Foto: Nadine Study

# KI IN DER IMMOBRANCHE

Die Branche ist grundsätzlich offen für künstliche Intelligenz. Etwa ein Drittel der Immobilienunternehmen nutzt schon heute KI-Lösungen. An der Zuverlässigkeit wird aber teilweise noch gezweifelt.

**B**islang greift circa ein Drittel der Immobilienunternehmen (35 Prozent) auf Softwarelösungen mit künstlicher Intelligenz (KI) zurück. Als Grund dafür, keine KI zu nutzen, wird von den befragten Unternehmen vor allem angegeben, dass es keine passende Anwendung auf dem Markt gibt (53 Prozent). Das ist das Ergebnis einer Umfrage der deutschen Intreal Solutions, IT-Dienstleister und Tochtergesellschaft der Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) Intreal, bei insgesamt mehr als 200 Immobilienunternehmen zur Nutzung künstlicher Intelligenz. Die Umfrageergebnisse wurden Anfang des

Jahres im Rahmen der Onlinepressekonferenz „KI in der Immobilienwirtschaft: Was kommt auf die Branche zu?“ mit Marko Broschinski, Head of Sales bei Intreal Solutions, Johannes Fütterer, CEO von Aedifion, und Nino Paulus, CPO und Founder von Alphaprompt, der Öffentlichkeit vorgestellt.

*„Ich gehe fest davon aus, dass in den nächsten ein bis zwei Jahren 80 bis 90 Prozent der Immobilienunternehmen KI nutzen werden.“*

**Marko Broschinski, Head of Sales Intreal Solutions**

## OFFENHEIT GEGENÜBER KI

Marko Broschinski kommentierte die Ergebnisse folgendermaßen: „Insgesamt gibt es in der Branche eine Offenheit gegenüber neuen KI-Anwendungen, die immer weiter zunimmt – insbesondere auf der Ebene der Entscheider. Viele Unternehmen stehen dabei aktuell vor der Herausforderung, eine klare Strategie zu entwickeln, wie sie KI sinnvoll implementieren können. Entscheidend ist hier der Austausch zwischen Unternehmen und Dienstleistern, um praktikable Lösungen zu entwickeln. Ich gehe fest davon aus, dass in den nächsten ein bis zwei Jahren 80 bis 90 Prozent der Immobilienunternehmen KI nutzen werden. Diejenigen, die sich nicht mit dem Thema beschäftigen, werden dann möglicherweise nicht mehr konkurrenzfähig sein.“



Mittels KI-Anwendungen lassen sich Routineaufgaben automatisieren, damit die Mitarbeitenden eines Unternehmens ihr Fachwissen durch die eingesparte Zeit komplexen Aufgaben widmen können.

Vor allem in den Bereichen Archivierung, Vertragsmanagement sowie Markt- und Preisanalysen (jeweils 53 Prozent) wird KI im Arbeitsalltag eingesetzt. Am wenigsten kommt KI bislang in den Bereichen Facility-Management (6 Prozent) und ESG (18 Prozent) sowie Bauprojektmanagement (12 Prozent) zum Einsatz.

#### **ENORMES POTENZIAL VON DATEN**

Ein Treiber für die Digitalisierung und den Einsatz von KI-Anwendungen sind die zunehmend höheren energetischen Anforderungen und Nachhaltigkeitskriterien. „In der Immobilienbranche gibt es ein enormes Potenzial von Daten, die noch nicht digitalisiert sind. Dies gilt

es zu nutzen, damit unter anderem Klimaziele im Gebäudesektor möglichst kosteneffizient realisiert werden können“, erläutert Broschinski. Zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands bietet Aedifion eine Softwarelösung an. Dabei sammelt die KI-basierte Cloud-Plattform Echtzeitbetriebsdaten aus dem technischen Gebäudebetrieb, identifiziert Fehlfunktionen und gibt Handlungsempfehlungen zur Betriebsoptimierung. Die erhobenen Daten dienen darüber hinaus als Grundlage für Taxonomie-, CSR- und ESG-Berichte. „Der Betrieb wird vorausschauend und autonom geregelt, zum Beispiel auf Basis von Wetterprognosen. Mit der KI können so bis zu 40 Prozent der Energie, der



Ein Treiber für die Digitalisierung und den Einsatz von KI-Anwendungen sind die zunehmend höheren energetischen Anforderungen und Nachhaltigkeitskriterien.

CO<sub>2</sub>-Emissionen und der Betriebskosten eingespart werden, ohne erst aufwendige Sanierungen durchführen zu müssen“, erklärt Johannes Fütterer, CEO von Aedifion.

#### **ROUTINEAUFGABEN AUTOMATISIEREN**

Das Prop-Tech Alphaprompt nutzt generative künstliche Intelligenz, um die Verfügbarkeit und Qualität der Daten zu verbessern. Die Plattform des Unternehmens ermöglicht eine automatisierte Extraktion und Strukturierung von Informationen aus unstrukturierten Datenbeständen und hilft Unternehmen so, fundierte Entscheidungen auf Basis präziser Daten zu treffen. „Damit ermöglichen wir es, dass die zuständigen Bearbeitenden in den Unterneh-

men weniger Datenerfasser sind, sondern vielmehr Steuerer und Controller, die ihr Wissen und ihre Arbeitszeit einsetzen können, um Prozesse zu optimieren und Entscheidungen zu treffen anstatt Daten strukturieren zu müssen“, erläutert Nino Paulus, CPO von Alphaprompt. Broschinski fügt hinzu: „Generell ermöglichen KI-Anwendungen, dass viele Routineaufgaben automatisiert durchgeführt werden, sodass die Mitarbeitenden eines Unternehmens ihr Fachwissen durch die eingesparte Zeit für komplexe Aufgaben widmen können. Gerade in Zeiten des zunehmenden Fachkräftemangels ist die Steigerung der Produktivität ein wichtiger Aspekt. Essenziell ist dabei, die Mitarbeitenden mitzunehmen und sie entsprechend zu schulen,



damit das Potenzial auch vollumfänglich genutzt werden kann.“

#### **KI IST NICHT GLEICH KI**

Ein Problem vieler KI-Anwendungen besteht darin, dass es sich bislang um „Insellösungen“ handelt. Nur 41 Prozent gaben in der Umfrage von Intreal Solutions an, dass sie KI-Anwendungen nutzen und die Daten in anderen Software-Anwendungen weiterverwenden. Der Grund dafür sind fehlende Schnittstellen zu anderen Softwarelösungen. Das geben 59 Prozent der Befragten auch als Herausforderung bei der Implementierung der KI-Lösungen an. Zu der Problematik erklärt Fütterer: „Transparenz ist in diesem Zusammenhang sehr wichtig. Wir

haben eine Dokumentation über unsere sämtlichen Produkte online gestellt, in der auch alle Daten- und Schnittstellenstrukturen offengelegt werden. Andere Anbieter können ihre Lösungen auf dieser Grundlage so programmieren, dass sie komplett kompatibel mit Aedifion sind und man sie in einem digitalen Ökosystem problemlos zueinanderschalten kann. Aus unserer Sicht ist das ein elementares Qualitätsmerkmal eines Dienstleisters, denn ein Softwaresystem ist erst dann ein Softwaresystem, wenn es ohne Zutun eines Dritten über Schnittstellen eingebunden werden kann.“

Als weitere Herausforderung wurden interne Vorbehalte gegen die Zuverlässigkeit der KI-Anwendung (53 Prozent) genannt. Marko Broschinski entgegnet: „Es handelt sich hier um fachspezifische KI-Konfigurationen, die mit technischem Expertenwissen ausgestattet sind und arbeiten, wodurch die Gefahr von Halluzinationen stark reduziert wird. Die KI agiert quasi wie ein spezialisierter Assistent.“ Nino Paulus ergänzt: „KI ist nicht gleich KI, genauso wie jede Immobilie individuell ist. Die KI in den Softwarelösungen für die Branche ist in der Regel nicht mit der generativen KI ChatGPT gleichzusetzen, die sich Informationen aus dem Internet zieht, was zu falschen Ergebnissen führen kann. Wir trainieren unsere KI gezielt mit ausgewählten Daten, damit können wir ‚Halluzinationen‘ ausschließen und die Fehleranfälligkeit erheblich reduzieren.“ ■

#### **INFO-BOX**

##### **Über die Intreal Solutions GmbH**

Die Intreal Solutions mit Sitz in Hamburg wurde 2014 gegründet. Sie ist Full-Service-IT-Dienstleister der Immobilienbranche und beschäftigt über 70 Mitarbeitende.

[www.intreal-solutions.de](http://www.intreal-solutions.de)

# KI ALS MAKLER

Revolutioniert künstliche Intelligenz die Immobilienbranche?  
Ein Selbstversuch von Markus Kitz-Augenhammer von der Immobilienrendite AG endet mit ernüchterndem Ergebnis.

**M**arkus Kitz-Augenhammer ist Makler-Profi und einer der Vorstände der Immobilienrendite AG. Als Experte für Gewerbeobjekte weiß er, wie komplex das Business ist. Weil er digitalen Helferleins grundsätzlich aufgeschlossen gegenübersteht, wagte er den Selbstversuch und fragte ChatGPT, bei welchen Tätigkeiten es ihn und sein Maklerteam unterstützen könne.

Die Antwort des selbstbewussten Sprachmodells lautete: „Künstliche Intelligenz (KI) kann in der Immobilienbranche in vielen Bereichen eingesetzt werden, um Prozesse zu optimieren, Kosten zu senken und bessere Investmententscheidungen zu treffen.“ Angeblich beherrscht die Intelligenz-Maschine Immobilienbewertungen und Marktanalysen durch Algorithmen, die mithilfe von Vergleichswerten, Marktdaten und Standortfaktoren den Wert eines Objekts berechnen. Aber die KI will aufgrund historischer Preisentwicklungen, Wirtschaftsdaten und Trends auch Preisprognosen intus haben. Und natürlich auch automatische Mietrenditeberechnungen, unter Berücksichtigung von Marktdaten, Betriebskosten und Mietsteigerungspotenzialen. Ein Mitarbeiter mit Potenzial also?

## AUF DEM JURISTISCHEN AUGE BLIND

Doch Kitz-Augenhammer stößt schnell auf eklatante Bildungslücken. „KI kann oft nicht systematisch auf Daten von Websites zugreifen. Daher ist die Datenmenge, die sie verwendet, zu gering, um eine fachlich korrekte Aussage zu treffen“, zeigt er sich enttäuscht. „Außerdem hat ChatGPT keine Ahnung von Mikrolagen, kann nicht zwischen richtigen und falschen Statistikdaten

*„Ich frage mich, wozu ich eine KI brauche, wenn ich die Detailarbeit ohnehin selbst machen muss.“*

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



1



2

Noch versprechen aktuelle KI-Tools zu viel und liefern zu wenig ab – zumindest im Hinblick auf die Anforderungen in der Immobilienbranche.

unterscheiden und kennt auch aktuelle Gesetze nicht.“

#### **RICHTWERT? UNBEKANNT!**

Konkret wollte der Makler wissen, um welchen Preis die KI eine 80-Quadratmeter-Wohnung im ersten Stock eines Hauses in der Servitengasse in Wien-Alsergrund vermieten würde. ChatGPT errechnete eine Monatsmiete von 18 Euro pro Quadratmeter, gesamt 1.440 Euro. „Dummerweise wusste das Programm nichts vom Richtwert und würde 320 Euro zu viel verlangen“, so Kitz-Augenhammer. „Ein großes Problem, denn Vermieter müssten beim Auszug mit einer Rückforderungsklage von 13.000 Euro oder mehr rechnen.“ Ohne juristischen Re-

Check durch Experten aus Fleisch und Blut geht es also (noch) nicht.

#### **BRUTTO-NETTO-VERWIRRUNG**

Angeblich unterstützt ihn ChatGPT auch in puncto Investitionsentscheidung und Risikoanalyse. Standorte analysiert die intelligente Maschine durch die Identifikation von Wachstumsmärkten, basierend auf Bevölkerungsprognosen, Infrastrukturprojekten und sozioökonomischen Faktoren. Auch potenzielle Risiken bei Immobilieninvestments wie Leerstand, Mietausfall oder steigende Instandhaltungskosten kann die KI laut Eigenaussage bewerten. Außerdem will sie das Portfolio analysieren und Empfehlungen zu Diversifikation oder



„Bits und Bytes können keine Wohnung oder kein Büro vermieten beziehungsweise verkaufen“, ist Markus Kitz-Augenhammer überzeugt.

Umschichtung von Investitionen abgeben. Klingt fast zu schön, um wahr zu sein. Zumindest das Ertragswertverfahren kennt und kann ChatGPT. Allerdings muss die Maschine dafür nur fünf Zahlen wie Miete, Betriebskosten, Größe der Immobilie etc. addieren.

*„Ohne die fachliche Expertise von Menschen wird es im Immobilienbusiness auch künftig nicht gehen. Dafür macht die KI noch zu viele Fehler.“*

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

„Die Lage fließt hier gar nicht ein. Die KI beherrscht also nur den einfachsten Rechenweg“, bilanziert der Gewerbeimmobilien-Experte. Bei Nachfrage scheitert ChatGPT leider an Basiswissen: Begriffe wie Netto- oder Bruttomiete sorgen für digitale Verwirrung. „Beim Ergebnis lag die KI um gut ein Drittel daneben.“

#### **„SPUCKT UNSINNSBEWERTUNGEN AUS“**

Für digitale Berechnungen braucht ChatGPT eine Unmenge an Daten, zum Beispiel Standort, Immobilienart, Baujahr, Wohn- oder Nutzfläche, Stockwerk, Zustand, Ausstattung,



Kaufpreis, Marktwert, Betriebskosten, Steuern, Mieterstruktur, Vergleichsmieten in der Umgebung etc. Laut Eigensaussage spuckt der Digitalmakler dann Brutto- und Nettorenditen, Cash-flow-Analysen, Vergleiche mit Marktpreisen, Szenarienberechnungen, Risikobewertungen und Optimierungstipps aus.

Doch ChatGPT fällt bei Kitz-Augenhammer auch bei dieser Aufgabe durch. „Wenn ich Parkplätze vor der Tür angebe, fließt das nicht in die Berechnung des Ertragswerts ein. Erst bei Nachfrage kommt die KI drauf, dass ich damit 6.000 Euro mehr lukrieren könnte.“ Sein Resümee: „Ich frage mich, wozu ich eine KI brauche,

wenn ich die Detailarbeit ohnehin selbst machen muss.“ Auch an allen anderen Analysen und Berechnungen scheitert der digitale Makleranwärter spektakulär. „Er spuckt kompletten Unsinn aus“, sagt Kitz-Augenhammer.

### **BITS UND BYTES VERKAUFEN NICHT**

Was ChatGPT in puncto Immobilienentwicklung und Stadtplanung, Nachhaltigkeit und Smart Cities, Automatisierung von Prozessen in der Verwaltung, Chatbots für Mieter und Kundenservice, Erstellung von Exposés, 3D-Touren und Staging-Technologie, Finanzierung und Kreditanalyse, Smart Contracts und Blockchain-Integration sowie Big Data für Immobilieninvestoren und Zukunftstrends draufhat, wollte Kitz-Augenhammer lieber nicht mehr testen. Sein ernüchterndes Resümee: „Ohne die fachliche Expertise von Menschen wird es im Immobilienbusiness auch künftig nicht gehen. Dafür macht die KI noch zu viele Fehler.“ Auch vom Boom digitaler Besichtigungen hält der Makler-Profi nichts. „Bits und Bytes können keine Wohnung oder kein Büro vermieten beziehungsweise verkaufen. Dafür braucht es auch weiterhin die Vertrauensbasis zwischen Menschen aus Fleisch und Blut.“ ■

#### **INFO-BOX**

##### **Über die Immobilienrendite AG**

Die Vorstände der Immobilienrendite AG mit Sitz in Wien – Mathias Mühlhofer, Markus Kitz-Augenhammer & Michael Rajtora – haben langjährige Erfahrung in den Bereichen Immobiliensuche, -verwertung & -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.immobiliendirekte.at](http://www.immobiliendirekte.at)**

# GESUNDE GEBÄUDE

Das „Healthy Buildings Barometer“ beschäftigt sich damit, wie gesunde Gebäude Leistung und Wohlbefinden steigern können, und definiert fünf Dimensionen für gesunde Gebäude.

Ein Viertel aller Menschen in Europa lebt in Gebäuden mit schlechter Raumlufth, obwohl wir bis zu 90 Prozent unserer Zeit in Innenräumen verbringen. Rund 30 Millionen Menschen haben zu wenig Tageslicht in ihren Wohnungen. Das zeigt das aktuelle „Healthy Buildings Barometer“ des Forschungsinstituts BPIE (Buildings Performance Institute Europe). Erstmals wurden nicht nur Wohnhäuser, sondern auch Büros, Schulen und Krankenhäuser untersucht. Der Bericht zeigt: Gute Luft und ausreichend Tageslicht sind entscheidend für unsere Gesundheit und Leistungsfähigkeit. Das gilt besonders für Räume, in denen Menschen lernen, arbeiten oder genesen sollen. In allen untersuchten Gebäudetypen rentieren sich Verbesserungen sowohl gesundheitlich als auch wirtschaftlich. Würden sämtliche schlecht gedämmten Wohngebäude in der EU saniert, hätte sich die Investition bereits nach zwei Jahren amortisiert, beispielsweise durch ausbleibende Kosten für Erkrankungen und weniger Ausfällen in der Arbeit. Zusätzlich könnte ein gesellschaftlicher Gegenwert von 194 Milliarden Euro entstehen, etwa durch Effizienzmaßnahmen, weniger Krankheitstage oder Krankenhausaufenthalte. Allein im Gesundheitssektor liegt das jährliche Einsparungspotenzial bei mehr als 45 Milliarden Euro – das entspricht etwa zehn Prozent der jährlichen Gesundheitskosten in der EU. Außerdem bieten durchdachte Renovierungsprogramme für das Schaffen von gesunden Gebäuden ein Potenzial von 200.000 bis 500.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen jährlich.

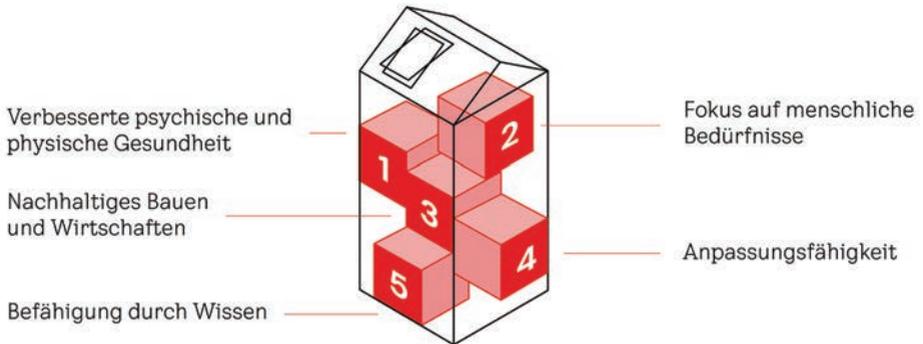


*„Gesunde Gebäude sind wirtschaftlich rentabel und haben zugleich positive Auswirkungen auf Gesundheit und Wohlbefinden.“*

**Bernhard Hirschmüller,**  
Geschäftsführer Velux Österreich

## **BESSERE LEISTUNG DURCH TAGESLICHT UND ZUGANG ZUR NATUR**

Mit mehr Tageslicht am Arbeitsplatz steigt die Performance der Mitarbeiter:innen durchschnittlich um zehn Prozent. Haben sie auch einen



Das „Healthy Buildings Barometer“ zeigt die positiven Auswirkungen von Sanierungen auf.

Blick ins Grüne und die Möglichkeit, ins Freie zu gehen, steigert die Leistung sogar um bis zu zwölf Prozent. Ein optimales Raumklima am Arbeitsplatz – etwa durch ausreichend Tageslicht, Frischluftzufuhr sowie Zugang zur Natur – bringt der europäischen Wirtschaft potenziell einen Gewinn von 40 Milliarden Euro jährlich. In Schulen ist der Effekt von ausreichend Tageslicht noch deutlicher: Licht verbessert die Leistung von Schüler:innen um neun bis 18 Prozent. Durch verbesserte Lernumgebungen könnte das EU-weite BIP um 173 Millionen Euro jährlich gesteigert werden.

#### KRANKENHÄUSER: EIN ORT DER GENESUNG?

Ebenfalls bemerkenswert sind die positiven Nebeneffekte einer Sanierung von Krankenhäusern auf Patient:innen und Personal: Hier führt eine optimierte Tageslichtversorgung zu einer Reduktion der stationären Krankenhausaufenthalte um elf Prozent und zu einer Senkung der Mitarbeiter:innenfluktuation um 20 Prozent. Die medizinischen Kosten sinken um 21 Prozent, während die Sterblichkeitsrate um 19 Prozent

zurückgeht. Das Einsparpotenzial durch verbesserte Tageslichtversorgung in Krankenhäusern liegt bei 42 Milliarden Euro jährlich und weiteren 38 Milliarden Euro durch verbesserte Luftqualität in Innenräumen.

#### INFO-BOX

##### Über das BPIE

Das BPIE (Buildings Performance Institute Europe) ist ein europäischer gemeinnütziger Thinktank, der mittels unabhängiger Analysen und Datenerhebungen Forschungsbeiträge für einen klimaneutralen Gebäudebestand leistet und in die politische Debatte auf EU-Ebene sowie in den europäischen Mitgliedsländern einspeist. Die Vision von BPIE ist eine klimaneutrale gebaute Umwelt, die mit den Zielen des Pariser Abkommens in Einklang steht und eine gerechte und nachhaltige Gesellschaft unterstützt. Neben dem Hauptsitz in Brüssel hat das BPIE seit 2014 ein Büro in Berlin.

[www.bpie.eu](http://www.bpie.eu)

## Wie gesunde Gebäude Leistung und Wohlbefinden steigern

Zentrale Erkenntnisse des Healthy Buildings Barometers

VELUX®



### Krankenhaus



**11%**

kürzere stationäre Aufenthalte in Krankenhäusern durch Tageslicht und gute Luftqualität.



**45 Mrd. €**

jährliches Einsparungspotenzial in der EU durch gut konzipierte Effizienzmaßnahmen in Krankenhäusern.



### Schule



**18%**

höhere Lernfähigkeit an Schulen durch verbesserte Versorgung mit Tageslicht.



**173 Mrd. €**

potenzielle Steigerung des BIPs in der EU durch verbesserte Lernbedingungen.



### Arbeitsplatz



**40 Mrd. €**

potenzieller Gewinn durch ein optimales Raumklima an Arbeitsplätzen in der EU.

Das „Healthy Buildings Barometer“ zeigt, dass gute Luft und Tageslicht in Gebäuden messbare positive Auswirkungen auf Menschen haben.

### WAS BENÖTIGEN GESUNDE GEBÄUDE?

Das „Healthy Buildings Barometer“ definiert fünf Dimensionen für gesunde Gebäude: verbesserte psychische und physische Gesundheit, Fokus auf menschliche Bedürfnisse, nachhaltiges Bauen und Wirtschaften, Anpassungsfähigkeit sowie die Befähigung durch Wissen. Dieser ganzheitliche Ansatz bietet einen Leitfaden für Planung und Prüfung von Bau- und Sanierungsvorhaben. Zudem liefert die Studie wichtige Grundlagen für die Bewertung von Gebäuden in Städten, Regionen und Ländern. „Das ‚Healthy Buildings Barometer‘ zeigt unglaubliches Potenzial auf. Gesunde Gebäude sind wirtschaftlich rentabel und haben zugleich positive Auswirkungen auf Gesundheit und Wohlbefinden. Dazu braucht es einheitliche Regelungen und einen Schulerschluss von Entscheidungsträger:innen aus der Politik und der Bauindustrie“, erklärt Bernhard Hirschmüller, Geschäftsführer Velux Österreich. ■

### INFO-BOX

#### Über die Velux Österreich GmbH

Die Velux Österreich GmbH mit Sitz in Wolkersdorf ist ein Unternehmen der internationalen Velux Gruppe. Das Produktprogramm umfasst Dachfenster und Oberlichtmodule, Sonnenschutzprodukte sowie Rollläden, Anschlussprodukte und Smart-Home-Lösungen. Die Velux Gruppe ist mit Produktions- und Vertriebsstandorten in mehr als 38 Ländern und mit ca. 11.000 Mitarbeiter:innen weltweit tätig.

Das Unternehmen gehört zur VKR Holding A/S, einer Aktiengesellschaft nach dänischem Recht im Alleineigentum von gemeinnützigen Stiftungen (Velux Stiftungen) und der Familie des Unternehmensgründers. 2022 erwirtschaftete die VKR Holding einen Gesamtumsatz von 4,29 Milliarden Euro und die Velux Gruppe einen Gesamtumsatz von 2,99 Milliarden Euro.

[www.velux.at](http://www.velux.at)

# Eine Steuerung für alle Gewerke

Integrale, PC-basierte Gebäudeautomation von Beckhoff.



Microsoft Technology Center, Köln:  
Die integrale Gebäudeautomatisierung wurde mit PC- und Ethernet-basierter Steuerungstechnik von Beckhoff realisiert.

© Beckhoff

Die offene, PC-basierte Steuerungstechnik von Beckhoff bildet die Grundlage einer integralen Gebäudeautomation, die alle Anforderungen an eine nachhaltige und effiziente Lösung erfüllt. Eine einheitliche Hard- und Softwareplattform steuert alle Gewerke, von der nutzungsgerechten Beleuchtung über die komfortable Raumautomation bis zur hocheffizienten HLK-Regelung. Das Ergebnis: Durch die optimale Abstimmung aller Gewerke werden die Energieeinsparpotenziale über die Energieeffizienzklassen hinaus voll ausgeschöpft. Darüber hinaus reduziert die integrale Gebäudeautomation Hardware-, Software- und Betriebskosten. Für alle Gewerke stehen vordefinierte Softwarebausteine zur Verfügung, die das Engineering enorm vereinfachen. Funktionserweiterungen oder -änderungen sind jederzeit möglich.



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

New Automation Technology

**BECKHOFF**



# Luft- und Energietechnik neu denken

## Mit KappaQ-Energy systematisch Energie einsparen

KappaQ-Energy ist eine Methodik, um mit bestehenden lufttechnischen Anlagen oder bei deren Neuplanung Energie umfassend einzusparen. Mithilfe von fünf Hebel lassen sich erstmals systematisch alle Energiesparpotenziale heben.



HEBEL 1 - DESIGN



HEBEL 2 - COMPONENTS



HEBEL 3 - RECOVERY



HEBEL 4 - onDEMAND



HEBEL 5 - longUSE



SCANNEN  
und mehr  
erfahren.

THE  
FUTURE  
HAS ZERO  
EMISSIONS

 **kappa**

[www.kappa-fs.com](http://www.kappa-fs.com)

