



NB GUIDE

FACILITY MANAGEMENT

2026

Ihr persönlicher Leitfaden für
modernes Facility Management &
intelligente Gebäudetechnik.

www.newbusiness.at

SALESIANER

Ihr zuverlässiger
Textil-Management-Partner
für Industrie und Gewerbe.
Mit persönlicher Betreuung.

Das österreichische
Familienunternehmen
SALESIANER wurde
im Jahr 1916 gegründet
und ist mittlerweile in
elf Ländern tätig.



**In Europa
zu Hause.**

In Wien
gegründet.



www.salesianer.at

SALESIANER MIETTEX GmbH

1220 Wien, Rautenweg 53



DAS GROSSE GANZE

Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile. In einer Zeit, in der Gebäude zu hochkomplexen Ökosystemen verschmelzen, gewinnt dieser Gedanke für das Facility-Management noch mehr an Tiefe.

Haben Sie heute schon an Facility-Management gedacht? Vermutlich nicht – außer Sie sind aus der Branche. Eigentlich ist das das größte Kompliment, das man machen kann. Denn FM ist wie ein guter Schiedsrichter beim Fußball oder das Betriebssystem auf Ihrem Rechner: Wenn man nichts davon bemerkt, läuft es perfekt.

PARTNER AUF AUGENHÖHE

Doch hinter dieser angenehmen Unauffälligkeit steckt gerade eine enorme Dynamik. Das macht sich auch in aktuellen Studien bemerkbar, die von einem neuerlichen Rekordwachstum in Österreich sprechen. Die Branche legt nicht nur auf dem Papier zu, sondern findet sich auch in einer neuen Rolle zurecht. FM ist aus der Nische der „reinen Dienstleistung“ herausgetreten und übernimmt die Funktion eines strategischen Partners auf Augenhöhe. Es geht heute nicht mehr nur um die bloße Instandhaltung von Beton und Glas, sondern um die Orchestrierung komplexer Systeme, die unsere Wirtschaftswelt im Kern zusammenhalten – vom hochverfügbaren Rechenzentrum bis zur modernen Klinik-Infrastruktur. Die wahre Herausforderung – und das Potenzial – liegt in der intelligenten Verknüpfung.

Zweifellos gilt es, große Aufgaben zu erfüllen. Der Fachkräftemangel bleibt der Sand im Getriebe, und der Druck zur Dekarbonisierung fordert mutige Investitionen. Doch gerade in diesen Reibungspunkten liegt die Energie für echte Innovationen. Unser neuer Facility-Management-Guide soll Ihnen hierbei auch ein bisschen als Kompass in Zeiten des Wandels dienen.

INTELLIGENTE INTEGRATION

Aristoteles sagte einst: „Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile.“ Das gilt heute mehr denn je für die Facility-Management-Branche. Es reicht nicht, Einzelleistungen wie Reinigung, Technik und Sicherheit einfach nur zu addieren. Die wahre Wertschöpfung liegt in der intelligenten Integration – von Daten, von moderner Technik und vor allem von Menschen, die diese Systeme verstehen und steuern. Und wenn Sie gerade an einem perfekt vorbereiteten Arbeitsplatz in einem wohltemperierten Büro sitzen, denken Sie auch an das Team im Hintergrund, das dafür gesorgt hat. ■

Interessante Einsichten und eine anregende Lektüre wünscht Ihnen Ihr

Rudolf N. Felser,
Chefredakteur NEW BUSINESS Guides



Foto: NEW BUSINESS



26



16



34

Editorial. Von Rudolf Felser.....	03
Vorwort. Von Doris Bele, M.Sc., und Mikis Waschl, B.Eng.	06
News aus der FM-Welt. Produkte, Partner & Personen im Überblick	08
Wachstum und Wandel. Dynamik am Markt für Facility-Services	16
Mensch, Raum, Technik. Der 18. Internationale Facility Management Kongress	26
„Kollege“ Roboter. Dussmann setzt auf Innovationen	32
Multifunktional. Gausium Omnie vereint mehrere Reinigungsarten.....	34
Schicht im Schacht. Modernisierungsprojekt von Kone in Zürich.....	44
Unter den Wolken. Aus ISS Ground Services wurde Peryton Aviation Services	45
10 Jahre FM-Day. Jubiläumskonferenz von FMA und IFMA.....	46
Emerging Trends. Herausforderungen und Chancen der Immo-Branche	48
Kalter Kaffee. Renovierung und Fernkälte für das Café Central.....	52
Schneller Sanieren. Forschungsprojekt RENOMIZE schafft mehr Effizienz	56
Impulse für Innovation. Wärmepumpenlabor des AIT eröffnet	58
Effizient & unkompliziert. Climate-Fintech Clover expandiert nach Österreich.....	62
BIM und LEAN. Vorteile für alle Projektphasen von Bau bis FM	64
Bau im Umbau. Die Jahrestagung Bau 2025.....	68

48



52



68



58



64



Fotos: Freepik/nespix (16), TU Wien (26), Gausium (34), Freepik/Moesy (48), Laura Schröder/VERKEHRBUERO (52), APA/Roland Rudolph (58), PORR (64), APA-Fotoservice/Juhasz (68)

IMPRESSUM

Medieneigentümer-, Herausgeber- und Chefredaktionsanschrift: NEW BUSINESS Verlag GmbH, Kutschnergasse 42, 1180 Wien, Tel.: +43 1 235 13 66-0, 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/hares2020 **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).



KRÄFTE BÜNDELN. FORTSCHRITT GESTALTEN.

In den vergangenen Monaten haben wir, Facility Management Austria (FMA) und IFMA Austria, entscheidende Schritte gesetzt, um DAS führende Netzwerk für Facility Management in Österreich zukunftsfit aufzustellen.

Die Facility-Management-Branche hat einen großen Impact, immerhin hat sie mehr als 230.000 Beschäftigte, stemmt einen Umsatz von über 25 Milliarden Euro, das sind rund vier Prozent des Bruttoinlandsprodukts, und ist für das Wohlergehen von mehr als 2,5 Millionen Kund:innen und Nutzer:innen verantwortlich (*Quelle: Statistik Austria Leistungsstatistik 2023, Facility Management Austria*). Diese große und verantwortungsvolle Aufgabe wollen wir gemeinsam mit unseren Mitgliedern bestreiten und ihnen unterstützend zur Seite stehen. Mit der neuen Vereinsstruktur wurde die Basis für ein noch stärkeres, agileres und konsequent mitgliederorientiertes Netzwerk geschaffen. Die klare Ausrichtung ermöglicht es, die Interessen unserer Mitglieder gezielt zu vertreten, aktuelle Entwicklungen der Facility-Management-Branche frühzeitig aufzugreifen und bedarfsgerechte Angebote zu entwickeln. Mit dem neu aufgestellten Vorstandsteam und klar definierten Verantwortlichkeiten sind wir bestens positioniert, um unsere Mitglieder zu unterstützen, zu vernetzen und nachhaltig zu stärken.

GEBÄUDESANIERUNG ALS CHANCE NUTZEN

Die Sanierung des Gebäudebestands muss stärker in den politischen Fokus rücken. Die derzeit herrschende Unsicherheit bei den Rahmenbedingungen (unklare Zielsetzungen, mangelnde rechtliche Ausgestaltung, unsichere Förderlandschaft) erschwert notwendige Investitionen und bremst den Sanierungsfortschritt. Mit der neuen EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED III) und der neuen EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) werden aktuell die richtigen Weichen gestellt, allerdings fehlt es an konkreten Handlungsleitfäden und Umsetzungsrichtlinien. Verlässliche Rahmenbedingungen sind jedoch eine zentrale Voraussetzung, um Eigentümerinnen und Eigentümer, Betriebe sowie Kommunen bei diesen Maßnahmen zu unterstützen. Wir sehen uns hierzu als kompetenten Partner und bringen unsere fachliche Expertise gerne in die Erarbeitung von dahin gehenden Regelwerken ein.

Gebäude verursachen einen wesentlichen Anteil der CO₂-Emissionen – dieses Potenzial für Klimaschutz und Energieeinsparung sollte konsequent genutzt werden. Dafür braucht es eine koordinierte Sanierungsoffensive für öffentliche und private Gebäude mit klaren energetischen Mindeststandards, planbaren und möglichst einfachen Verfahren sowie langfristig gesicherten, sozial ausgewogenen Förderungen. Sanieren sollte einfacher und attraktiver sein als Nichtstun. Wer Klimaschutz ernst nimmt, braucht dafür stabile Rahmenbedingungen und verlässliche politische Entscheidungen.

Auch mit der CO₂-Countdown-Initiative werden wir der Anforderung gerecht, einen maßgeblichen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, denn immerhin sind Gebäude und deren Betrieb ein entscheidender Faktor zur Erreichung der ambitionierten europäischen Klimaziele. Einmal pro Jahr werden die CO₂-Countdown-Awards im Rahmen unserer jährlichen Konferenz, dem FM-Day, in fünf Kategorien verliehen.

FM-DAY, KONFERENZ MIT WEITBLICK

Mit dem FM-Day konnten wir einen Fixpunkt unter den Facility-Management- und Real-Estate-Management-Events etablieren. Von Beginn an nehmen Entscheidungsträgerinnen und -träger der nationalen und internationalen FM- und REM-Branche am FM-Day teil. Unter ihnen Investoren, Projektentwickler, Consulter, Bauträger, Errichter, Betreiber sowie Top-Managerinnen und -Manager, die erkannt haben, dass Facility Management für alle Unternehmen Mehrwerte schafft.

DAS MOTTO 2026: „KRÄFTE BÜNDELN.

FORTSCHRITT GESTALTEN.“

Wir leben in einer Zeit, in der sich Rahmenbedingungen schneller verändern als je zuvor. Neue Technologien entstehen, Arbeitswelten wandeln sich, Nachhaltigkeit wird zur zentralen Aufgabe, und genau hier steht das Facility Management im Mittelpunkt. Denn kein anderer Bereich verbindet Gebäude, Menschen, Prozesse, Energie, Digitalisierung und Betrieb so unmittelbar miteinander. Es reicht nicht mehr, nur auf Herausforderungen zu reagieren. Wir müssen im Facility Management aktiv gestalten, vorausschauen und gemeinsam neue Lösungen entwickeln.

Kräfte zu bündeln bedeutet für uns, die technische, organisatorische und digitale Kompetenz unserer Branche zusammenzuführen, Erfahrungen aus Betrieb und Planung zu vernetzen und Verantwortung gemeinsam zu tragen. Es heißt, Silodenken hinter uns zu lassen, unterschiedliche Perspektiven aus dem FM und REM zusammenzuführen und die Vielfalt dieser Disziplinen als unsere größte Stärke zu begreifen.

Fortschritt zu gestalten heißt, bewusste Entscheidungen zu treffen, Innovationen mutig voranzutreiben und eine gebaute Umwelt zu schaffen, in der Menschen, Gebäude und Technologien effizient und nachhaltig miteinander funktionieren. Es ist der Schritt vom reinen Betreiben hin zum strategischen Gestalten, vom Abwickeln hin zum aktiven Entwickeln, im Sinne leistungsfähiger, zukunftsfähiger Strukturen.

Am FM-Day 2026 kommen wieder Expertinnen und Experten aus allen Bereichen des Facility Managements und Real Estate Managements zusammen. Dieser Tag bietet wie immer Raum für Austausch, für neue Ideen und konkrete Lösungen. Ein Tag, an dem wir aus Wissen Impulse gewinnen und aus Impulsen echte Bewegung erzeugen.

Lassen wir uns inspirieren, nutzen wir die Gelegenheit, Netzwerke zu stärken und neue Verbindungen zu schaffen. Setzen wir gemeinsam ein Zeichen dafür, was im Facility Management möglich ist, wenn wir unsere Kräfte bündeln – und damit den Fortschritt gestalten, den unsere Zukunft braucht. ■

Bis bald am FM-Day 2026 - wir freuen uns auf Sie! Ihr Netzwerk für Facility Management in Österreich.

Doris Bele, M.Sc.
Vorstandsvorsitzende, FMA



Mikis Waschl, B.Eng.
Präsident, IFMA Austria



MENSCHEN, FIRMEN, BRANCHE

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 News, interessante Akquisitionen und neue Gesichter.



1

ROBOTIK-EINHEIT GEGRÜNDET

Die Denzel Gruppe hat Anfang 2026 die Denzel Robotics GmbH gegründet und damit ihr Robotik-Geschäft in eine eigenständige Gesellschaft überführt. Die Einheit wird von Jürgen Höller (*Bild*) geleitet. 2022 startete Denzel im Bereich autonomer Servicelösungen. Operativ wurde das Geschäft zuvor von der Auto Plus Fahrzeugzubehör GmbH innerhalb der Gruppe geführt. Mit der offiziellen Gründung der Denzel Robotics GmbH erhält dieser Bereich nun auch rechtlich eine eigene Struktur. „Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass Robotik kein Nischenthema mehr ist, sondern ein struktureller Wachstumstreiber“, betont Geschäftsführer Höller. „Die Bündelung dieses Bereichs in einer eigenen Gesellschaft ist die logische Konsequenz aus dieser Dynamik.“ ■

CAVERION KAUFT LEPUSCHITZ

Caverion Österreich hat 2025 Lepuschitz Kältetechnik mit 18 Mitarbeitenden und einem Jahresumsatz von rund 4,2 Mio. Euro übernommen. Lepuschitz Kältetechnik mit Sitz in Wernberg, Kärnten, wurde in den 1970er-Jahren gegründet und befand sich zum Zeitpunkt des Verkaufs im Besitz von Equans Kältetechnik. Das Unternehmen ist in der Supermarktkälte sowie der gewerblichen Kälte- und Klimatechnik tätig. Das Leistungsspektrum reicht von der Planung und Installation neuer Anlagen bis zur Optimierung und Wartung bestehender Anlagen, inklusive eines 24/7-Notdienstes in Kärnten und Osttirol. Durch Partnerschaften mit Kälteanlagenherstellern betreut Lepuschitz Kältetechnik internationale Kunden in der Region Kärnten. Darüber hinaus werden mehrere regionale Kunden aus dem Gastgewerbe und öffentliche Auftraggeber betreut. ■



2

STRABAG PFS ERWIRBT KAGERER-GRUPPE

Strabag Property and Facility Services hat im Oktober 2025 eine Vereinbarung zum Erwerb von 100 Prozent der Anteile an der Elektro-Kagerer GmbH & Co. KG sowie der Kagerer Services GmbH unterzeichnet. Die Übernahme erfolgte rückwirkend zum 1. März 2025. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die Kagerer-Gruppe ist ein traditionsreiches Unternehmen mit über 120 Mitarbeitenden und einem Jahresumsatz von rund 23 Millionen Euro. Sie ist spezialisiert auf Elektrotechnik, IT-Infrastruktur-Lösungen, Photovoltaikanlagen sowie technische Wartung und Instandhaltung. Mit Standorten in Pasching und Wien sowie einem breiten Kundstamm im Gewerbe- und Wohnbau zählt die Gruppe zu den führenden gebäudetechnischen Dienstleistern in der Region. Die Integration von Kagerer in die Strabag-PFS-Unternehmensgruppe soll unter Erhalt der Arbeitsplätze erfolgen. Die Mitarbeitenden profitieren von neuen Entwicklungsperspektiven und umfangreichen Weiterbildungsangeboten innerhalb des Strabag-Konzerns. Die Kunden der Kagerer-Gruppe profitieren wiederum von einem erweiterten Leistungsangebot sowie digitalisierten Geschäftsprozessen der Strabag-PFS-Unternehmensgruppe. ■



ISS ÜBERNIMMT FRANYE

ISS Österreich, Teil der internationalen ISS-Gruppe, hat durch die Übernahme des Familienunternehmens Franye mit Wirkung zum 1. Dezember 2025 seine Gebäudetechnik-Kompetenz verstärkt. Franye ist seit rund 30 Jahren ein etablierter Spezialist für Klima- und Gebäudetechnik mit Sitz in Bad Sauerbrunn und operativen Einheiten in Wien, Niederösterreich, dem Burgenland und der

Steiermark. Die technische Expertise und die regionale Präsenz von Franye ergänzen das bestehende Portfolio von ISS Österreich in einem Segment, das für Kunden zunehmend an Bedeutung gewinnt. Unter der Marke Franye werden künftig rund 150 Mitarbeitende umfassende Leistungen in den Bereichen Projektmanagement, Planung und Montage für Klima-, Lüftungs- und Sanitärtechnik erbringen. Zur Unternehmensgruppe Franye gehören die Gesellschaften Franye Klimatechnik, Franye OT, Franye Gebäudetechnik und Wellair. ■



EXPANSIONSKURS MIT ROBOTERN

Das Technologie-Start-up Nexaro aus Wuppertal hat sein Vertriebsnetz im deutschsprachigen Raum ausgebaut, um die Vermarktung seiner Reinigungsroboter weiter voranzutreiben.

Zu den Distributoren in Deutschland zählen u. a. die Prüßner Werkzeuge GmbH, Kirchhoff GmbH & Co KG, Monning Reinigungstechnik sowie die Einkaufsgenossenschaft Hotel- und Gastronomie-Kauf eG.

Im österreichischen Markt verstärkt Nexaro seine Vertriebsaktivitäten durch die Zusammenarbeit mit der Reinigungstechnik 4 You GmbH, um das Wachstum gezielt weiter voranzutreiben. Kundenseitig setzen etwa die Kommunalen Immobilien Dresden (KID) auf eine intelligente Reinigungslösung von Nexaro und treiben damit die Digitalisierung im Gebäudemanagement ebenfalls weiter voran. ■

STARKES BÜNDNIS

Planon, Anbieter von Gebäude- management-Software, hat eine Partnerschaftvereinbarung mit dem IT-Dienstleister adesso unterzeichnet. In diesem Rahmen wird adesso Planon als System- integrator bei der Vermarktung und Implementierung seiner Integrated Workplace Management Solution (IWMS) unterstützen und mit den gemeinsamen Kunden die Weichen für die nachhaltige Digitalisierung des Immobilien- und Facility-Managements stellen. Als zertifizierter SAP Gold Partner verfügt adesso über langjährige Erfahrung in der SAP-Beratung und SAP-Implementierung. Mit seinem tiefen Verständnis für Prozesse und Technologien ist das Unternehmen hervorragend positioniert, um das IWMS von Planon in bestehende SAP-Landschaften einzubinden. ■

Willkommen im Planon Ökosystem, adesso!



adesso

SAP
Partner

Planon
Building Connections

WÄRMEPUMPE IM FOKUS

Das AIT Austrian Institute of Technology veranstaltet in Kooperation mit dem IEA Technology Collaboration Programme on Heat Pumping Technologies (HPT TCP) von 26. Mai bis 29. Mai die 15. IEA Heat Pump Conference 2026 in Wien. Unter dem Motto „Dekarbonisierung durch Innovation“ bietet die internationale Konferenz Expert:innen aus Forschung, Industrie, Finanzen und Politik eine zentrale Plattform für den Austausch über die neuesten Entwicklungen und Anwendungen im Bereich der Wärmepumpentechnologien. Nach 42 Jahren kehrt damit die internationale Wärmepumpenkonferenz nach Österreich zurück und macht Wien zum globalen Treffpunkt für Innovationen in der Wärmepumpentechnologie. Das wissenschaftliche Programm der viertägigen Konferenz wird aktuell finalisiert. Insgesamt wurden rund 380 Beiträge aus aller Welt eingereicht, die aktuelle Entwicklungen in Forschung und Anwendung von Wärmepumpentechnologien adressieren. Die Policy-Foren am 28. Mai bringen hochrangige Vertreterinnen und Vertreter aus internationalen Organisationen, Ministerien, Industrie und Forschung zusammen.



3



4

AUSGEZEICHNETES KLIMA

Zwei Produkte von LG HVAC Solutions wurden mit dem iF Design Award 2026 ausgezeichnet, der Designleistungen würdigt, die Technologie und Nachhaltigkeit mit dem täglichen Leben verbinden. Prämiert wurden die ARTCOOL- und THERMA-V-Serie. Mit seiner raffinierten Spiegelglasoberfläche und seinem minimalistischen Profil reflektiert und ergänzt das Klimagerät ART-

COOL den umgebenden Raum und macht aus einem funktionalen Gerät ein auffälliges Designmerkmal. Das Ergebnis ist eine Kühl- und Heizlösung, die sich perfekt in moderne Wohnumgebungen einfügt. Die ebenfalls ausgezeichnete LG-THERMA-V-Innengeräteserie stellt eine Weiterentwicklung der Wärmepumpentechnologie dar, die für die sich schnell verändernde Energielandschaft in Europa entwickelt wurde. Die kompakte, vielseitige und hocheffiziente Innengeräteserie fügt sich nahtlos in moderne Häuser ein und bietet eine zuverlässige, kohlenstoffarme Heizleistung.

Fotos: Nexaro GmbH (1), Planon GmbH (2), AIT/IEA (3), LG Electronics (4)



1

UNTER NEUER FÜHRUNG

Mit Wirkung zum September vergangenen Jahres hat Katharina Kotisch die Geschäftsführung der HC immOH! Infrastruktur Services GmbH übernommen. Sie trat in die Fußstapfen von Alen Music, der zum Geschäftsführer des Mutterunternehmens immOH! bestellt wurde. Kotisch ist seit Juni 2024 als Geschäftsbereichsleiterin für Infrastrukturelle Services und Arbeitskräfteüberlassung bei HC immOH! tätig. In dieser Funktion verantwortet sie unter anderem die strategische Ausrichtung und Weiterentwicklung des Bereichs, die kaufmännische Planung sowie die Digitalisierung von Prozessen. Seit Juli 2024 ist sie Prokuristin der Gesellschaft. Katharina Kotisch ist gebürtige Wienerin, ausgebildete Wirtschaftspsychologin und hat ihre Karriere 2006 bei der Fernwärme Wien begonnen. ■

EINSTIMMIGE WAHL

Der Verband der Technischen Gebäudeausrüster (VTGA) im FV Metalltechnische Industrie hat eine neue Führungsspitze: Thomas Balázs, Geschäftsführer von Babak Gebäudetechnik und Bacon Gebäudetechnik sowie Mitglied des Managements der IGO Industries, wurde einstimmig zum Vorsitzenden gewählt. Mit jahrzehntelanger Managementenerfahrung – fast 30 Jahre in leitenden Positionen bei Siemens in Österreich und Mittel-/Osteuropa sowie als Direktor bei der Stadt Wien/KAV – bringt er umfassendes Know-how mit. Der VTGA sieht in seiner Wahl ein starkes Signal für die Zukunft: Innovation, Ausbildung und Nachhaltigkeit sollen die Branche weiterhin prägen und den Mitgliedern durch eine engagierte Ständesvertretung echten Mehrwert bieten. ■



2

NEUE LEITERINNEN AM RUDER

Bei Attensam haben in zwei Bereichen neue Führungskräfte das Ruder übernommen. Romana Hahn (*im Bild re.*) verantwortet als Bereichsleiterin für Bau, Sanierung & Werterhalt den österreichweiten Ausbau dieses neu geschaffenen Segments. Gemeinsam mit ihrem rund 20-köpfigen Team will die Baumeisterin nicht nur Stiegenhäuser, sondern zunehmend auch Wohnungen sanieren. Immer mit dem Ziel vor Augen, über die technischen Kernleistungen – von Baumeister- und Malerarbeiten über Mängelbehebungen und smartes Wassermonitoring bis hin zu Aufzugskontrollen – den Werterhalt für die Bewohner:innen und Besitzer:innen spürbar zu machen. Ebenfalls neu ist Luise David (*im Bild li.*), die die Teamleitung der Grünflächenbetreuung in Wien übernommen hat. Die ausgebildete Gärtnerin koordiniert mit ihrem Team sämtliche Aufträge für Gewerbekunden und Private. Besonderen Fokus will sie gemeinsam mit ihrem zwölfköpfigen Team auf den Ausbau der Gartengestaltung legen und vermehrt Fassaden- und Innenhofbegrünungen anbieten, um neue Impulse zu setzen. ■



THE AGE OF DISRUPTION

Von 18. bis 20. November 2026 bringt die re.comm 26 erneut Expert:innen, Investor:innen, CEOs und Top-Entscheider:innen der Immobilienbranche in Kitzbühel zusammen. Drei Tage lang diskutieren internationale Vordenker:innen aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik unter dem Leitthema „The Age of Disruption – Strategic decision making between innovation, risk, and global volatility“ darü-

ber, wie Unternehmen in einem Umfeld permanenter Unsicherheit strategisch handlungsfähig bleiben. Wie lassen sich Risiken frühzeitig erkennen und steuern? Welche Investitionen sichern langfristige Wettbewerbsfähigkeit? Und welche Entscheidungen müssen heute getroffen werden, um morgen erfolgreich zu sein? Im Fokus stehen konkrete unternehmerische Hebel – von Kapitalallokation und Innovationsstrategien über Leadership und Organisationsstrukturen bis hin zu Standort- und Portfolioentscheidungen. ■

theviOS®

Galaxy of Possibilities



ASBIBAS BACnet

Modbus

Deckensensorik für intelligente Gebäude

thermokon®

HOME OF SENSOR TECHNOLOGY

Inspiriert von der Galaxie – Entwickelt für intelligente Gebäude.

Effiziente Gebäudeautomation braucht präzise und verlässliche Raumdaten. thevios® liefert diese Grundlage – als multifunktionale Deckensensorik für Komfort, Gesundheit und Energieeffizienz.

Die Geräte erfassen alle relevanten Parameter wie Bewegung, Helligkeit, Temperatur, Feuchte, CO₂, VOC oder Feinstaub.

Messen, was Räume lebendig macht – Produktfeatures:

- **Energieeffizienz:** Reduziert Energieverbrauch und Betriebskosten durch bedarfsgerechte Steuerung von Klima, Beschattung und Beleuchtung.
- **Zukunftssicherheit:** Nahtlose Integration in bestehende Gebäudeleitsysteme über BUS – für skalierbare und langfristig einsetzbare Lösungen.
- **Mehr Komfort im Alltag:** Automatisch geregelte Räume schaffen ein angenehmes Umfeld und fördern Wohlbefinden und Leistungsfähigkeit.
- **Flexibler Einsatz:** Für Neubau und Modernisierung – vom Einzelraum bis zum vernetzten Gesamtsystem.
- **Kompaktes Design:** Die elegante, dezente Bauform fügt sich harmonisch in jede Innenarchitektur ein.
- **Hohe Zuverlässigkeit:** Hochwertige Komponenten und stabile Konstruktion gewährleisten präzise Messwerte und einen langen Lebenszyklus.

WACHSTUM UND WANDEL

Die österreichische Facility-Service-Branche verzeichnete im Geschäftsjahr 2024 ein Rekordwachstum und festigt ihre Position als strategischer Partner der Immobilienwirtschaft. Digitalisierung eröffnet dabei neue Effizienzpotenziale.





Foto: Freepik/nospix



Der österreichische Markt für Facility-Services zeigt sich so dynamisch wie nie zuvor. Die Branche hat nicht nur ihren Wachstumskurs beibehalten, sondern neue Bestmarken gesetzt. Dieser Aufschwung ist eng mit einem veränderten Rollenverständnis verknüpft: Die Dienstleister werden vermehrt als strategische Partner eingebunden, um den steigenden Anforderungen an Effizienz und ESG-Konformität gerecht zu werden.

Im Geschäftsjahr 2024 verzeichneten die Facility-Service-Unternehmen in Österreich laut den Marktbeobachtern von Lünendonk mit einem Umsatzplus von 9,1 Prozent das stärkste Wachstum seit Beginn der Lünendonk-

Marktbeobachtung im Jahr 2015. Der letzte Rekord von 2023 lag bereits bei einem beachtlichen Wachstum von durchschnittlich 7,4 Prozent.

Besonders stark entwickelten sich der Studie „Facility Service in Österreich“ zufolge technische Dienstleister, deren

„Facility-Services werden zunehmend als strategische Partner für Unternehmen verstanden – nicht nur als Dienstleister. Diese Entwicklung stärkt das Selbstverständnis der Branche und fördert Innovation und Qualität im gesamten Markt.“

Jörg Hossenfelder, Lünendonk & Hossenfelder



Umsätze um 10,5 Prozent stiegen. Auch die Top 20 wuchsen überdurchschnittlich um 9,7 Prozent – jedes für sich genommen fast durch die Bank mit einem Plus, sinkende Umsätze waren die seltene Ausnahme. Für die kommenden Jahre zeigen sich die Unternehmen mit erwarteten Zuwächsen zwischen 9,3 und 12,1 Prozent optimistisch.

Die heimischen Unternehmen – jedenfalls jene 26, die in die Marktstudie einbezogen wurden – müssen dabei den Vergleich mit ihren deutschsprachigen Nachbarn nicht scheuen. Im gleichen Zeitraum wuchsen die Umsätze der deutschen Unternehmen aus der Branche um durchschnittlich 6,2 Prozent – bei den zehn nach Umsatz

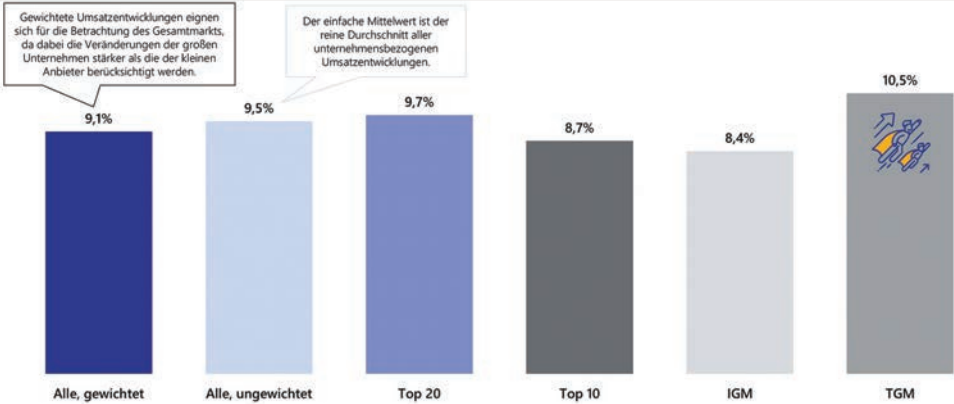
führenden Dienstleistern um 9,4 Prozent. Die zehn führenden Facility-Management-Provider in der Schweiz verzeichneten im Geschäftsjahr 2024 ein Wachstum von 4,0 Prozent und lagen damit unter dem Ergebnis des Vorjahres.

Doch wer sind die Akteure, die diesen Aufschwung hierzulande tragen? Ein Blick auf die Rangliste der Marktführer zeigt eine Mischung aus stabilen Größen und dynamischen Aufsteigern.

ÖSTERREICHS TOP 20

Die 20 führenden Facility-Service-Unternehmen der Lünendonk-Liste erwirtschafteten im Geschäftsjahr 2024 einen kumulierten Umsatz

Technische Facility-Service-Anbieter erzielen in Österreich das höchste Umsatzplus



Durchschnittliche Umsatzveränderung (Inland) gegenüber dem Vorjahr, nach Auswertungsgruppen; Mittelwerte, bereinigt um Ausreißer
 Quelle: Lünendonk® -Studie 2025: Facility Service in Österreich; © Lünendonk & Hossenfelder GmbH, Mindelheim, November 2025

von rund 2,24 Milliarden Euro und beschäftigen mehr als 39.000 Menschen in Österreich. ISS Facility Service mit Sitz in Wien führt mit einem Umsatz von 352,7 Millionen Euro und einem Umsatzplus von 5,9 Prozent im Geschäftsjahr 2024 weiterhin das Ranking der 20 führenden Unternehmen an.

Die KKV Gruppe, ebenfalls aus Wien, behauptet sich auf dem zweiten Rang mit einem Umsatz von 203,2 Millionen Euro (+ 16,1 %). Die KKV Gruppe umfasst unter anderem Hellrein, Siwacht und Servitec. Simacek steigt mit einem geschätzten Umsatz von 200,0 Millionen Euro in die Top drei auf. Sowohl die CKV Gruppe als auch Simacek überschritten damit erstmals die 200-Millionen-Euro-Marke.

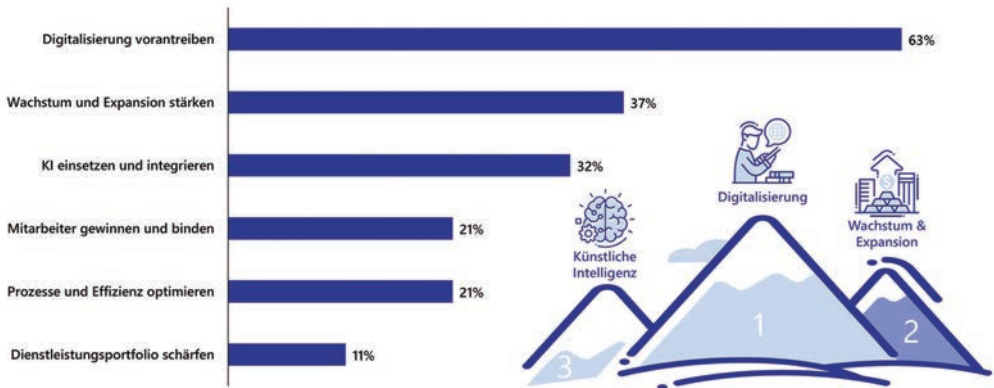
Die Österreich-Sparte der Dussmann Gruppe rückte aufgrund eines verhaltenen Wachstums von 1,4 Prozent um eine Position zurück auf Rang vier. Der Dienstleister mit Sitz in Linz erwirtschaftete 2024 einen Umsatz von 175,0 Millionen Euro. Sodexo komplettiert die Top fünf mit einem Umsatz von geschätzten 160,0 Millionen Euro.

Auf dem sechsten Rang folgt der Österreichische Wachdienst (ÖWD) aus Salzburg mit einem Umsatz von 120,0 Millionen Euro (+ 2,6%). Knapp dahinter folgt auf Position sieben die Hausbetreuung Attensam mit einem Umsatz von 116,5 Millionen Euro (+ 11,7%).

Apleona Austria stieg im Ranking um eine Position auf Rang acht. Der Dienstleister erwirtschaftete in Österreich einen Umsatz von 116,0 Millionen Euro (+ 14,9 %). Durch einen moderaten Umsatzzuwachs von 5,8 Prozent auf 110,0 Millionen Euro rutscht Equans einen Platz nach hinten auf Position neun. Die Top Ten werden durch Strabag PFS abgeschlossen, die im Jahr 2024 um 17,5 Prozent auf 94,0 Millionen Euro wuchs.

Mit knappem Abstand folgt auf Position elf Markas. Der Dienstleister aus St. Pölten erwirtschaftete ein Umsatzplus von 13,2 Prozent auf 93,3 Millionen Euro. Die immOH! Gruppe aus Wien verbessert sich mit einem Umsatz von 88,5 Millionen Euro (+ 19,8%) von Position 15 auf Platz zwölf. In der diesjährigen Lünendonk-Studie fließen dabei erstmalig auch die Umsätze der immOH! Infrastruktur Services GmbH ein.

Die strategische Agenda der Facility-Service-Unternehmen für 2026 ist geprägt von Digitalisierung, Wachstum und Künstlicher Intelligenz



Welche Ziele und Themen werden Sie 2026 besonders intensiv verfolgen?: Mehrfachantwort; relative Häufigkeitsverteilung; alle Unternehmen
Lünendonk & Hossenfelder GmbH | Konjunkturindex Facility Service – 4. Quartal 2025 © Lünendonk & Hossenfelder GmbH, Mindelheim 2026

Caverion und PKE Facility Management teilen sich Position 13 mit einem Umsatz von jeweils 75,0 Millionen Euro. Beide Unternehmen rückten eine Position nach hinten im Vergleich zum Vorjahresranking. Main Technische Dienstleistungen erzielte durch die Überführung verbundener Geschäftseinheiten das prozentual zweitgrößte Umsatzwachstum von 19,9 Prozent auf 57,2 Millionen Euro und verbesserte sich um einen Platz.

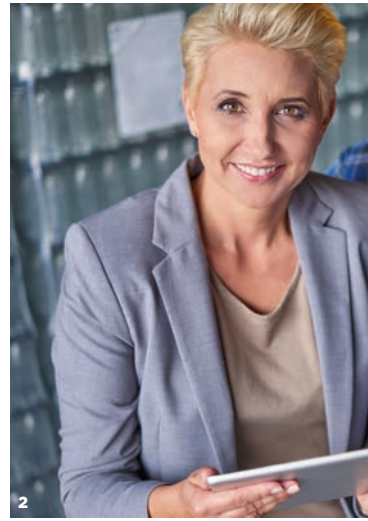
Auch die Österreich-Sparte der Wisag verbesserte sich um eine Position auf Platz 16 mit einem Umsatz von 46,6 Millionen Euro (+9,6%). Neu im Ranking ist die Schmidt. Saubere Arbeit. Klare Lösung. GmbH aus Ried mit einem Umsatz von 42,0 Millionen Euro. Infolge von Auftragsverlusten büßte CBRE Global Workplace Solutions Austria Umsätze ein und liegt mit 41,7 Millionen Euro (-36,8%) nun auf Rang 18.

Ebenfalls neu im Ranking ist Blitzblank Reinigung aus Wien mit einem geschätzten Umsatz von 36,0 Millionen Euro. Die Top 20 beschließt Reiwag Facility Services mit einem Umsatz von 34,0 Millionen Euro (+13,3%).

IMAGE DER BRANCHE VERBESSERT SICH

Hinter diesen nüchternen Umsatzdaten verbirgt sich jedoch mehr – ein Wandel, der über Bilanzsummen hinausgeht. Denn das Image der Branche für Facility-Services in Österreich verbessert sich spürbar. Facility-Service-Dienstleister gelten zunehmend als Partner für die Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien und Effizienz in der Bewirtschaftung von Immobilien. Auch die Digitalisierung wirkt sich positiv auf den Markt aus, und eine steigende Zahl von Anbietern setzt sich intensiv mit Innovationen wie künstlicher Intelligenz und Robotik auseinander.

„Facility-Services werden zunehmend als strategische Partner für Unternehmen verstanden – nicht nur als Dienstleister. Diese Entwicklung stärkt das Selbstverständnis der Branche und fördert Innovation und Qualität im gesamten Markt“, kommentiert Jörg Hossenfelder, geschäftsführender Gesellschafter von Lünendonk & Hossenfelder. „Datenbasierte Services, smarte Technologien und automatisierte Prozesse schaffen neue Effizienzpotenziale und treiben die Wertschöpfung in der Branche voran.“



Das gilt nicht nur für Österreich. Die Digitalisierung gewinnt international generell an Dynamik. Das hat laut dem Trendreport 2025 „Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft“ – ebenfalls von Lünendonk – auch einen guten Grund: Es ist viel Potenzial vorhanden, da der Digitalisierungsgrad noch gering ist. Der Untersuchung zufolge nutzen drei Viertel der Anwender überwiegend Office-Anwendungen oder klassische Computer-Aided-Facility-Management- (CAFM) und Integrated-Workplace-Management-Systeme (IWMS). Der Markt ist auf Anbieterseite weiterhin stark fragmentiert und vielfach auf einzelne Anwendungen spezialisiert.

Das betrifft jedoch vorwiegend „unspezialisierte“ Firmen, wie Stefan Schubert, Consultant bei Lünendonk & Hossenfelder, kommentiert: „Da die Immobilienbewirtschaftung für viele Unternehmen nicht zum Kerngeschäft zählt, wurden

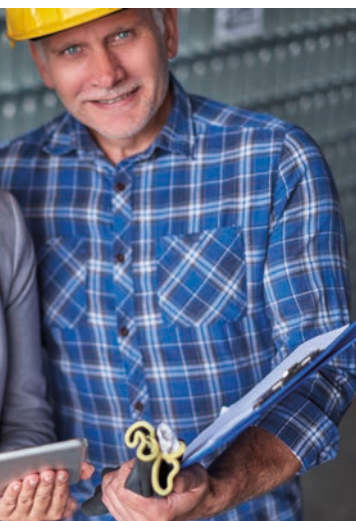
Investitionen in die Digitalisierung des Gebäudemanagements lange vernachlässigt. Steigende Energiepreise, verschärfte gesetzliche Anforderungen an unternehmerische Nachhaltigkeit sowie flexible Zeit- und Arbeitsplatzmodelle verändern jedoch die Anforderungen an Immobilien. Die Investitionsbereitschaft steigt besonders für digitale Lösungen in Energiemanagement, ESG-Reporting und Cybersecurity.“

DIGITALISIERUNG IST KEINE EINBAHNSTRASSE

Aber nicht nur der Facility-Management-Branche ist die Notwendigkeit von Digitalisierung, KI und Robotik bewusst, um beispielsweise auf drängende Probleme wie den Fachkräftemangel zu reagieren, sondern auch die Basis der Digitalisierung selbst – die Rechenzentren – vertraut auf die Services der Branche. Facility-Management trägt maßgeblich dazu bei, Rechenzentren effizient, nachhaltig und über den gesamten Lebenszyklus hinweg sicher zu betreiben. Die wachsende technische Komplexität, strengere Vorgaben zur Energieeffizienz und steigende Anforderungen an Nachhaltigkeit verändern die Rahmenbedingungen für den Betrieb von Rechenzentren grundlegend.

„Die Investitionsbereitschaft steigt besonders für digitale Lösungen in Energiemanagement, ESG-Reporting und Cybersecurity.“

Stefan Schubert, Consultant Lünendonk & Hossenfelder



Betreiber, die das Facility-Management bereits in der Entwicklungs- und Bauphase berücksichtigen, schaffen somit die Grundlage für Planungssicherheit, Wirtschaftlichkeit und Regelkonformität.

Die Unternehmen sind mit wachsenden Anforderungen an den regelkonformen Betrieb von Rechenzentren konfrontiert. Flächenknappheit in Ballungszentren, steigende Energiekosten und die Notwendigkeit stabiler Netzanbindungen erschweren die Planung neuer Standorte und wirken sich auf die Betriebskosten aus. Hinzu kommen verschärfte gesetzliche Vorgaben: Das Energieeffizienzgesetz verpflichtet etwa Betreiber in Deutschland ab 2026 zur Einhaltung ambitionierter Grenzwerte zur Stromverbrauchseffektivität und verlangt die nutzbare Rückführung von Abwärme. Ergänzend fordern EU-Vorgaben wie die Taxonomie-Verordnung und die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) detaillierte Nachweise über die Umweltauswirkungen des Rechenzentrumsbetriebs.

Um diese Anforderungen zu erfüllen, muss das Facility-Management nicht nur operativ leistungsfähig, sondern auch strategisch eingebunden sein. „Facility-Services für Rechenzentren sind daher mehr als nur technische Dienstleis-

tungen“, erklärt Lünendonk-Consultant Stefan Schubert. „Sie sind ein regulatorischer Umsetzungspartner, der durch integrierte Monitoring-Systeme, energieeffiziente Betriebsführung und normgerechte Dokumentation Betreiber dabei unterstützt, regulatorische Vorgaben in planbare, messbare und auditierbare Prozesse zu überführen und umzusetzen. Die Bedeutung der Rechenzentren mit Blick auf Sicherheit, Performanz und Betrieb nimmt kontinuierlich zu.“

NICHT ZWISCHENHOCH, SONDERN FUNDAMENT

Zusammenfassend zeigt sich: Wachstum und Wandel werden voraussichtlich auch in den kommenden Jahren die bestimmenden Koordinaten für den österreichischen Facility-Service-Markt bleiben. Die optimistischen Prognosen der Unternehmen bis 2026 zeigen, dass die Branche bereit ist, ihre neue Rolle als Enabler für Digitalisierung und Nachhaltigkeit nicht nur anzunehmen, sondern weiter auszubauen. Das sind die allerbesten Voraussetzungen dafür, dass das aktuelle Rekordergebnis kein Zwischenhoch darstellt, sondern ein starkes Fundament für die Weiterentwicklung der heimischen FM-Branche und damit der österreichischen Wirtschaft. ■

Fotos: Freepik/tonodiaz (1), Freepik/gpointstudio (2), Freepik/aleksandarmalivuk (3)

HIDDEN CHAMPION ALS MARKTFÜHRER IN CEE UND SEE?

Mit mehr als 100 Jahren Erfahrung liefert die SALESIANER Gruppe textile Gesamtlösungen in elf europäischen Ländern – in Rumänien, Slowenien und Ungarn ist das Familienunternehmen sogar Marktführer im Textilmanagement.

Man sieht sie selten. Und doch sind sie immer da. Die frische Kochjacke in der Hotelküche. Der hygienisch reine Kasack auf der Krankenstation. Der robuste Overall in der Werkstätte. Die glänzenden Glastüren im Foyer. Und ganz ehrlich: Wann haben Sie zuletzt über die Herkunft eines Reinigungstuchs nachgedacht?

WÄSCHE, WORKWEAR, WISCHMOPP – WER DAS KANN, KANN MEHR ALS WASCHEN

Textile Versorgung ist unsichtbare Infrastruktur. Sie fällt nicht auf – wenn sie funk-

tioniert. Aber wehe, sie tut es nicht. Kein Wäschewechsel im Hotel, keine Schutzbekleidung auf der Baustelle, kein sauberes Tuch zum Reinigen. Dann merkt man: Textilien sind systemrelevant.

Dahinter steckt ein ausgeklügelter Kreislauf aus Logistik, Qualitätssicherung, Hygienestandards, Wartung, Reparatur, Rückführung – kurzum: echtes Textilmanagement. Und das wird längst nicht mehr – weder in Österreich noch in den aufstrebenden Märkten Zentral-, Ost- und Südosteuropas – „im Hinterzimmer“ erledigt. Sondern hochprofessionell, ressourcenschonend und just in time.

DER HIDDEN CHAMPION – SMART IM HINTERGRUND

Heute lassen sich Unternehmen aus Gesundheitswesen, Industrie, Hotellerie, Gastronomie oder Facility-Management nicht mehr auf Insellösungen ein. Wer mehrere Standorte, Abteilungen oder gar Länder betreibt, braucht skalierbare Lösungen. Ein System, das wächst, sich anpasst, liefert, wenn es brennt – und ganz nebenbei auch noch Nachhaltigkeitsziele erfüllt. Ein System, das oft dann greift, wenn kaum jemand hinschaut – und das ist vielleicht das Beste daran. Denn genau darin liegt die Stärke eines Hidden Champions: nicht im Rampenlicht, aber unverzichtbar. Nicht laut, aber führend. Nicht beliebig, sondern spezialisiert. In Ländern wie Rumänien, Ungarn



Selbst der „unspektakulärste“ Putzlappen ist Teil eines Systems, das ganze Branchen am Laufen hält.



Egal, ob bei Workwear, Healthcare, Cleaning Cloths oder in der Hotel-, Restaurant- und Cateringbranche – die SALESIANER Gruppe erfüllt mit ihren textilen Gesamtlösungen alle Anforderungen.

oder Tschechien zeigt sich, was zuverlässiges Textilmanagement bedeutet. Wer hier täglich Industrie- und Gewerbebetriebe, Hotels und Restaurants mit Millionen Stück Wäsche, Berufsbekleidung oder Reinigungstextilien versorgt, hält nicht nur Betriebe am Laufen, sondern ganze Versorgungssysteme.

Die SALESIANER Gruppe erfüllt all diese Anforderungen – und das nicht erst seit gestern. Als Familienunternehmen mit über 100 Jahren Erfahrung liefert sie heute textile Gesamtlösungen in elf europäischen Ländern. Und ist dabei in gleich drei davon – Rumänien, Slowenien und Ungarn – Marktführer im Textilmanagement. Mit 32 Standorten und einer durchdachten regionalen

Struktur gelingt, was viele versprechen: nachhaltige textile Versorgungssicherheit mit messbaren Qualitätsstandards – vom Bodensee bis ans Schwarze Meer.

Was das in der Praxis heißt? Dass der Gast im Hotel die Serviette falten kann, ohne sich Gedanken zu machen. Dass Pflegepersonal jederzeit frische Kleidung zur Verfügung hat. Und dass selbst der vermeintlich unspektakulärste Putzlappen Teil eines Systems ist, das ganze Branchen am Laufen hält. Hidden Champion? Ja! Und vielleicht ist genau das der Grund, warum man ihn nie vermisst – aber immer braucht. ■

Mehr Infos finden Sie auf unserer Website unter <https://www.salesianer.at/>

SALESIANER 
Together we care.

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

MENSCH, RAUM, TECHNIK

Zwischen Fachkräftemangel, ESG und Cyberattacken stehen Immobilien mehr denn je im Fokus strategischer Entscheidungen. Der Internationale Facility Management Kongress an der TU Wien brachte Fachleute aus aller Welt zusammen, um zukunftsweisende Lösungen zu diskutieren.

Unternehmen stehen weiterhin vor der Herausforderung, die richtigen Spezialist:innen zu gewinnen und langfristig zu halten. Antworten darauf werden nicht nur in den HR-Abteilungen gesucht, sondern auch im Facility-Management. Dass dieses Thema in der obersten Unternehmensführung angekommen ist, zeigte sich im Rahmen des 18. Internationalen Facility Management (IFM) Kongresses vergangenen November an der TU Wien.

Marco Porak, IBM-Generaldirektor für Österreich, geht diese Problemstellung aus einem sehr menschlichen Blickwinkel an. Für ihn stehen vor allem Mitarbeiter:innen und deren Bedürfnisse im Mittelpunkt. Daher wurde das IBM-Gebäude (wird heute unter dem Namen „The Frame – City Office“ vom Eigentümer Raiffeisen-Holding Niederösterreich-Wien vermarktet) im zweiten Bezirk in Wien saniert. Es wurde zwar in den Jahren 1999 bis 2001 bereits auf einen modernen Stand gebracht, entsprach aber mittlerweile nicht mehr den heutigen Anforderungen. Nun bietet es vor allem viel Platz für Kommunikation. Ein ganzes Stockwerk ist diesem Thema gewidmet. Hier können Kunden empfangen, Projekte flexibel bearbeitet und neue Produkte entwickelt werden. Kommunikation und Austausch stehen im Mittelpunkt. Technik, wie modernstes Videokonferenz-Equipment, aber auch flexible Einrichtung, die von den Nutzern selbst an die jeweilige Situation angepasst werden kann, unterstützen ein hybrides Arbeiten und Vernetzen. Die Refinanzierung gelingt durch eine intelligente Flächenoptimierung: IBM reduzierte die genutzte Bürofläche um rund 30 Prozent. Die frei gewordenen Ressourcen fließen direkt in die Qualität der verbleibenden Räume – etwa in spezialisierte „Well-being-Bereiche“ für Yoga und arbeitsmedizinische Versorgung.

Ein ähnliches Vorgehen ist bei MIC Customs Solutions in Linz zu beobachten. Auch hier ist das Thema in der Führung verankert. Ursula Schöneborn-Siligan, CFO und Vice President Finance and Legal, befasst sich persönlich mit dem Thema Workplace-Experience. Ziel ist es, in Zeiten des Fachkräftemangels und des „War for Talent“



Zukunftsweisende Lösungen für Workplace-Management, KI-gestützte Gebäudeoptimierung und neue gesetzliche Sicherheitsstandards waren Themen beim diesjährigen IFM-Kongress in Wien.

Mitarbeiter zu binden und zugleich Flexibilität und Wachstum zu ermöglichen. Dazu wurde ein völlig neues Gebäude in hybrider Beton-Holz-Bauweise nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip, also voll recyclingfähig, errichtet.

„Activity-Based Working“ ermöglicht Flexibilität und Selbstbestimmung. Das Credo lautet: „Das Unternehmen investiert nicht in Flächen, sondern in Menschen.“ Komfort ist daher kein Luxus, sondern Voraussetzung für Produktivität. Daher soll „mehr Home ins Office“. Der Raum wird zum Anker für Zugehörigkeit. Das Büro ist nicht mehr ein Ort der Anwesenheit, sondern der Energie, des Austauschs, der Inspiration. Das soll sich auch durch geringere Fluktuation und beim Recruiting positiv bemerkbar machen.

INNOVATIONSTREIBER HOFBURG

Die Workplace-Experience steht in engem Zusammenhang mit ESG und Nachhaltigkeit, dem zweiten Schwerpunkt des IFM-Kongresses. Burghauptmann Reinhold Sahl berichtete, dass er ohne rechtliche Notwendigkeit einen starken Fokus auf diese Themen legt, da der Energieverbrauch einen sehr großen Kostenblock in historischen Gebäuden ausmacht. Wo teilweise nicht mehr aktuelle Haustechnik eine datenbasierte Optimierung erschwert, setzt die Hofburg auf Kooperation: Gemeinsam mit der TU Wien wurde eine minimalinvasive und kostengünstige Nachrüstung entwickelt. Mithilfe von IoT-Messgeräten und smarter Hardware-Architektur gelingt die Datenerfassung nun deutlich effizienter



Fachleute aus aller Welt besuchten den 18. Internationalen Facility Management Kongress.

als mit klassischer Gebäudetechnik. Die gesamte maßgeschneiderte Architektur basiert auf der Zusammenarbeit der TU Wien mit Stanford. Es sollen sich aber auch schon bestehende Systeme ohne großen Aufwand einbinden lassen.

Die Hofburg zeigt sich aber auch von anderer Seite als innovativ. Historische Elemente wie Kastenfenster bekommen ein neues Leben und erweisen sich bei bewusstem Einsatz als Energiesparer. Die Dokumentation erfolgt in einem 3D-Dokumentationstool, das in den Gebäude-Modellen die Messgeräte und IT-Komponenten verortet und so die Wartung und Fehlersuche vereinfacht. Auch die Planung von Optimierungsmaßnahmen und Sanierungsentscheidungen ist so viel effizienter.

KI ALS UNTERSTÜTZER

Alexander Redlein, Leiter von IFM – Forschungsgruppe für Immobilien und Facility Management an der TU Wien, präsentierte anhand der aktuellen Forschung gemeinsam mit der Universität Stanford, wie aus ESG-Messdaten echte Effizienzgewinne entstehen. Durch das Training lokaler neuronaler Netzwerke mit Verbrauchs-, Wetter- und Nutzungsdaten lassen sich Verbräuche präzise prognostizieren. Das System erkennt Abweichungen in Echtzeit und liefert sofort konkrete Hinweise auf mögliche Mängel. So wird die gesetzliche ESG-Berichtspflicht vom bürokratischen Aufwand zum strategischen Mehrwert für Eigentümer und Nutzer. Wichtig ist dabei Redlein zufolge eine



lokale Lösung, die auch österreichische Wertschöpfung generiert. In diversen Forschungsprojekten auf Basis der Zusammenarbeit mit der Industrie sei dies erfolgreich gelungen.

ESG NICHT VOM TISCH

Dass im Gegensatz zu vielen Gerüchten das ESG-Reporting nicht vom Tisch ist, zeigte danach Dennis Pietzka von PwC Österreich und machte deutlich, was in diesem Bereich auf uns zukommen wird. Geplant ist ein „Stop the clock“-Proposal – sprich eine Verschiebung der Erstanwendung um rund zwei Jahre. In dieser Zeit sollen inhaltliche Vorschläge erarbeitet werden, wie eine Einschränkung des Anwendungsbereichs auf Unternehmen mit mehr als

1.000 Mitarbeitenden und 450 Millionen Euro Umsatz, eine reine Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer auf begrenzte Sicherheit statt auf „reasonable assurance“ sowie Vereinfachungen der ESRS, zum Beispiel auf quantitative Datenpunkte. Ziel ist es, die Aufwände wesentlich zu reduzieren.

Genauere Vorschläge müssen aber noch erarbeitet und dann beschlossen werden. Zusammenfassend herrscht hier derzeit große Unsicherheit – auch darüber, welche Erleichterungen wirklich umgesetzt werden. Das Ziel, bis 2050 CO₂-neutral zu sein, bleibt aus heutiger Sicht jedenfalls bestehen. Dafür sorgen auch andere Regelungen wie das Energieeffizienzgesetz.

CYBERANGRIFFE ALS GESCHÄFTSMODELL

Andere gesetzliche Anforderungen im Bereich der Immobilienwirtschaft stehen hingegen bereits fest: das Netz- und Informationssystem-sicherheitsgesetz (NISG) und das Resilienz kritischer Einrichtungen-Gesetz (RKEG). Sie gewinnen durch die aktuelle Lage immer mehr an Bedeutung, da sich die Anzahl an Cyberangriffen vermehrt und auch immer mehr private Unternehmen, wie Spitäler und wichtige Produktionsunternehmen, ins Visier geraten. Beide Gesetze erweitern daher die bisherige Sicht auf das Sicherheitsniveau von Netz- und Informationssystemen um Gebäudeaspekte. Hier geht es vor allem um die physische Sicherheit und ein Business-Continuity-Management. Sprich: dass auch im Krisenfall eines Cyber- oder auch eines physischen Angriffs der Betrieb oder die Infrastruktur weiter verfügbar ist und somit das Kerngeschäft weitergeführt werden kann. Während das RKEG nur auf vom Ministerium dezidiert genannte Infrastruktur anzuwenden ist, muss beim NISG in Abhängigkeit von Größe und Unternehmenszweck immer eine interne Risikoanalyse durchgeführt werden: Welche Risiken bestehen, wie hoch sind diese und welche Risikomaßnahmen sind



Zusammenarbeit von Indien und Österreich: Professoren und Studenten der IIT Bombay waren zu Gast beim IFM-Kongress und nahmen an einer gemeinsame Winter School teil.

umzusetzen? Zur Abschreckung sieht es erhebliche Strafen von bis zu 500.000 Euro bei Nichteinhaltung für die Unternehmensführung vor. Alessandro Friedreich von TENENTE (Ingenieurbüro für Nachrichtentechnik) zeigte auf, dass vor allem die Gebäudetechnik und ihre Steuerung von außen Gebäude sehr verletzlich machen. Dies könne aber mit einfachen Methoden wie einer besseren Firewall, rechtzeitigen System-Updates und einer Backup-Stromversorgung simpel und kostengünstig verbessert werden. Diese Schritte seien ratsam, um die Kontinuität des Kerngeschäfts sicherzustellen und die Widerstandsfähigkeit (Resilienz) des Unternehmens zu stärken.

LICHT AM ENDE DES TUNNELS

Zum Abschluss gab es positive Aussichten: Laut Valentin Hofstätter, Kapitalmarktspezialist von Raiffeisen Capital Management, springt der Wirtschaftsmotor nun auch wieder in Europa an. Die USA seien zwar immer noch viel performanter,

für Europa sieht er aber wieder Licht am Ende des Tunnels. Der Fachkräftemangel hält jedoch weiter an bzw. wird sich durch demografische Entwicklungen wie etwa die Pensionswelle der Babyboomer-Generation weiter verschärfen. Die bemerkenswert schwache Performance Chinas und die starke Leistung Indiens führen zu einer Verstärkung der Kooperation – auch auf universitärer Ebene. Der IFM-Kongress legte den Grundstein für eine Zusammenarbeit der TU Wien mit dem Indian Institute of Technology (IIT) Bombay. Zahlreiche Professoren und Studenten besuchten den Kongress und nahmen später an einer gemeinsamen Winter School zum Thema „ESG in Practice“ teil. Ziel war es, nicht nur die Studierenden im Bereich ESG und smarte Technologien, wie IoT, KI sowie Workplace, weiterzubilden, sondern auch im Rahmen einer Design-Thinking-Challenge am Ende der Winter School innovative Lösungsansätze für aktuelle Problemstellungen österreichischer und indischer Immobilienunternehmen zu kreieren. ■

MEHR ALS EIN GEBÄUDE

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

Gebäude und ihre Funktionen müssen immer höhere Anforderungen erfüllen. Hinter diesen Bedürfnissen stehen Profis, die Tag und Nacht für einen reibungslosen Betrieb sorgen. Es geht nicht nur um Reinigung oder Wartung. Facility Management deckt eine Vielzahl von Dienstleistungen ab, die über Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär oder Elektrik hinausgehen. Mit über 800 Mitarbeiter*innen und mehr als 40 Jahren Erfahrung ist immOH! eine wichtige Full-Service-Dienstleisterin im Bereich der Immobilienbetreuung in Österreich. Mit Leistungen rund um eine Immobilie, z. B. technischem & infrastrukturellem Facility Management, Immobilienentwicklung, Planungs- & Errichtungsleistungen

oder auch dem Sicherheitstechnischen Zentrum, betreut immOH! den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie – von Errichtung über Betreuung bis Verwertung – mit bestem Service und in höchster Qualität. Hinzu kommen verstärkt Leistungen, die den Wandel hin zu einer klimafreundlicheren Lebensweise widerspiegeln. Im Fokus steht die Steigerung der Nachhaltigkeit von Immobilien jeder Größenordnung mit besonders ressourcenschonenden Anlagen und Installationen. Für heute und für die Zukunft. ■



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

Anzeige

IMMOH!

von
PERFEKTER
INSTANDHALTUNG
bis zur GRÜNDLICHEN
REINIGUNG

Jetzt Termin vereinbaren auf immOH.at

Immobilienbetreuung auf allen Ebenen!

AH!

OH!

EIN UNTERNEHMEN DER WIENER STADTWERKE GRUPPE.

„KOLLEGE“ ROBOTER

Der Einsatz von Reinigungsrobotern ist Wachstumstreiber in einem sonst rückläufigen Gesamtmarkt für Reinigungsmaschinen. Sie bewähren sich insbesondere auf großen Flächen, wie man bei Dussmann aus Erfahrung weiß.

Dussmann, Lösungspartner im Facility-Management, setzt bei seinen Dienstleistungen auf Innovationen. In der Reinigung sind das bereits seit Jahren Roboter. Das Unternehmen hat damit früh einen Trend mitgeprägt, der nun bereits erste Auswirkungen zeigt. Studien wie der „Branchenradar Gewerbliche Reinigungsmaschinen in Österreich“ belegen, dass der Einsatz von Reinigungsrobotern der Wachstumstreiber in einem sonst rückläufigen Gesamtmarkt für Reinigungsmaschinen ist.

STARK IN DER FLÄCHENREINIGUNG

Roboter erzielen auf Flächen sehr gute und konstante Ergebnisse bei effizientem Einsatz von wertvollen Ressourcen wie Wasser und Strom. Sie bewähren sich insbesondere auf großen Flächen, wie in Krankenhäusern, Schulen, Veranstaltungshallen und Hotels. Die Technik hat sich in den letzten Jahren stark weiterentwickelt, dennoch bleibt etwa das automatische Öffnen von Türen oder das eigenständige Nutzen von Aufzügen herausfordernd und schränkt die Einsatzbereiche ein.

„KOLLEGEN“ SCHURLI UND URSULINO

Als „Kollegen“ in Dussmann-Teams sind Reinigungsroboter derzeit in Krankenhäusern und Schulen anzutreffen. Im Universitätsklinikum AKH Wien, Österreichs größtem Krankenhaus, reinigt ein Roboter rund 9.000 Quadratmeter. In der HTL Villach fährt ein Roboter selbsttätig rund 4.000 Quadratmeter ab und hat von den Schülerinnen und Schülern den Namen Schurli bekommen.

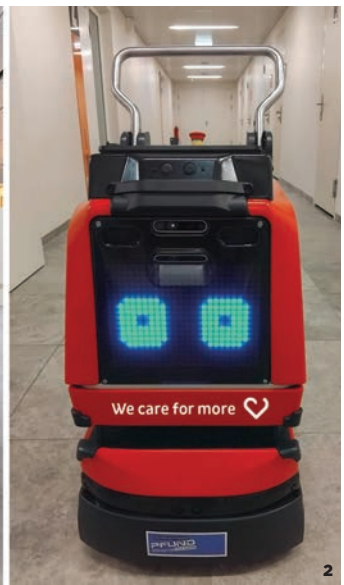
Im LKH-Univ. Klinikum Graz setzt Dussmann auf 1.500 Quadratmetern einen vollautonomen Reinigungsroboter ein, der nicht nur selbstständig reinigt, sondern auch automatisch die Dockingstation anfährt, um den Akku aufzuladen und Wasser zu entleeren bzw. zu befüllen.

Seit Mai 2025 unterstützt bei den Ursulinen, einer Schule in Graz, ein von den Schüler:innen liebevoll Ursulino getaufter Roboter das Dussmann-Team beim Sauberhalten des rund 1.000 Quadratmeter großen Turnsaals.

„Roboter sind gekommen, um zu bleiben. Der Einsatz etwa im Bereich von Sanitäreinrichtungen wird in der Praxis nicht mehr lange auf sich warten lassen.“

Mag. Peter Edelmayer, CEO Dussmann Austria





Dussmann, Lösungspartner im Facility-Management, setzt etwa im Universitätsklinikum AKH Wien, in der HTL Villach oder bei den Ursulinen in Graz auf Reinigungsroboter.

ZUKÜNFTIGE EINSATZBEREICHE

„Roboter sind gekommen, um zu bleiben. Der Einsatz etwa im Bereich von Sanitäreinrichtungen wird in der Praxis nicht mehr lange auf sich warten lassen. Spannend wird sicher auch der Einsatz von Robotern im Food-Bereich, insbesondere in der Küche. Sie arbeiten ‚Hand in Hand‘ mit uns Menschen, bekommen Namen, gehören fast schon wie echte Kolleginnen und Kollegen zum Team und immer stärker zu unserem Alltag. Ihre hohe Reinigungsleistung und die Entlastung des Personals machen sie immer mehr zu einem unverzichtbaren Bestandteil. Da für das Personal monotone und körperlich belastende Aufgaben zunehmend wegfallen, wird der Reinigungsberuf attraktiver – ein großer Vorteil angesichts der angespannten Personalsituation“, macht Peter Edelmayer, CEO von Dussmann Austria, auf einen wichtigen Aspekt aufmerksam. Er führt weiter aus: „Unsere Branche ist und bleibt ein People-Business. Die Erfolgsformel liegt, so zeigt unsere

Erfahrung, in der gekonnten Kombination von Expertise und Kundenorientierung mit dem Potenzial der neuen Technologien.“ ■

INFO-BOX

Über Dussmann

Die Dussmann Austria GmbH ist ein Unternehmen der Dussmann Group, die 1963 gegründet wurde. Sie bietet mit 70.000 Mitarbeitenden in 21 Ländern Dienstleistungen rund um den Menschen an. Dussmann ist Lösungspartner in den Bereichen Facility Management, Food Services sowie Technical Solutions.

Die Dussmann Group erzielte 2024 einen Konzernumsatz von 3,3 Milliarden Euro. Dussmann Austria erwirtschaftete 2024 mit 4.600 Mitarbeitenden einen Bruttoumsatz von 208 Millionen Euro. Die Geschäftsführung besteht aus CEO Mag. Peter Edelmayer und CFO Mag. Michael Wirth.

<https://de.dussmann.at/>

MULTIFUNKTIONAL

Denzel Robotics, Vertriebspartner von Gausium, präsentierte im vergangenen Jahr mit dem Gausium Omnie einen multifunktionalen Reinigungsroboter für komplexe Gebäudestrukturen – mit Vorkehren, Kehren, Staubwischen und Nass-Schrubben in einem System.

Im Facility-Management steigt der Druck, Flächen effizient, nachhaltig und zuverlässig zu betreiben – und das bei gleichzeitigem Personalmangel. Architektur- und Planungsbüros berücksichtigen daher zunehmend bereits in der Konzeptionsphase Aspekte wie Reinigungsfreundlichkeit, Betriebskostenoptimierung und Automatisierung. Der neue Gausium Omnie eröffnet hier neue Möglichkeiten: Das Gerät vereint mehrere Reinigungsarten in einem System – Vorkehren (Pre-Sweep), Kehren, Staubwischen (Dust-Mopping) sowie Nass-Schrubben – und adressiert damit einen entscheidenden Bedarf im Gebäudemanagement, wo zuverlässige Reinigung von Flächen mit gemischter Verschmutzung in nur einem Arbeitsgang gefragt ist. Durch seine Multifunktionalität reduziert er den Einsatz mehrerer Maschinen und Arbeitsgänge, wodurch nicht nur Personalressourcen geschont, sondern auch dynamische Flächen mit viel Bewegung schneller wieder nutzbar werden.



Beetle ist eine robuste autonome Kehrmachine für industrielle Großflächen.

INTELLIGENTE NAVIGATION FÜR HOCH FREQUENTIERTE ZONEN

Ausgestattet mit 360-Grad-Kameras und 3D-LiDAR-Sensorik, erkennt der Omnie dynamische Hindernisse in Echtzeit. Das macht ihn besonders geeignet für öffentliche und hoch frequentierte Räume wie Flughäfen, Bahnhöfe, Einkaufszentren oder sogar Parkhäuser. Dort, wo Menschenströme, Fahrzeuge und wechselnde Hindernisse zusammentreffen, garantiert er eine kontinuierliche Reinigung ohne Unterbrechungen.



Durch seine Multifunktionalität reduziert Gausium Omnie den Einsatz mehrerer Maschinen und Arbeitsgänge – dynamische Flächen mit viel Bewegung werden schneller wieder nutzbar.

Seine Autonomiezeiten von bis zu drei Stunden im Nass-Schrub-Modus und acht Stunden beim Kehren oder Staubwischen sowie eine Ladezeit von nur rund zwei Stunden ermöglichen eine flexible Einbindung in bestehende Reinigungspläne. Über Remote-Deployment und Fernwartung können Betreiber den Omnie zudem unkompliziert in unterschiedlichen Bereichen im Gebäude einsetzen.

SPEZIALISIERT AUF BESTIMMTE REINIGUNGSAUFGABEN

Mit den bisherigen Scrubber-50- und Scrubber-75-Modellen und Phantas hat sich Gausium bereits im Bereich autonomer Nassreinigung

und kompakter Reinigungsaufgaben etabliert. Der Scrubber 50 eignet sich vor allem für mittlere Flächen. In Verbindung mit einer Dockingstation übernimmt er das Laden sowie das Befüllen und Entleeren des Behälters selbstständig, wodurch ein nahezu vollautonomer Betrieb möglich ist. Der Scrubber 75 ist mit breiter Arbeitsfläche und großem Tankvolumen für große, offene Flächen optimiert – etwa in Logistik- und Produktionshallen oder zum Beispiel auch in großen Einkaufszentren. Der Phantas wiederum ist ideal für kleinere und stark strukturierte Flächen. Dank seiner kompakten Bauform und seiner intelligenten Navigation eignet er sich optimal für Coworking-



Mit dem Portfolio von Gausium lassen sich unterschiedliche Reinigungsanforderungen abdecken – von der klein strukturierten Verkehrsfläche bis hin zur industriellen Produktionshalle.

Spaces, kleinere Einzelhandelsflächen oder für Fitnessstudios.

Alle drei Modelle sind auf bestimmte Reinigungsaufgaben spezialisiert – insbesondere auf die Scheuersaug-Funktion. Der neue Omnie erweitert dieses Spektrum, indem er zusätzlich Vorkehr- und Kehr Funktionen integriert und so auch Umgebungen mit wechselndem Schmutzprofil in nur einem Arbeitsgang abdecken kann. Für Umgebungen, in denen Teppichreinigung eine besondere Rolle spielt, bietet Gausium mit dem Vacuum 40 außerdem eine autonome Lösung, die speziell für den Einsatz auf textilen Bodenbelägen optimiert ist – ideal für Hotels, Büros oder Konferenzzentren.

INDUSTRIELLE ERGÄNZUNG: DER BEETLE

Parallel zur Einführung des Omnie stellte Gausium mit dem Beetle darüber hinaus auch eine

robuste autonome Kehrmaschine für den Einsatz auf industriellen Großflächen vor. Mit einer Flächenleistung von bis zu 3.780 Quadratmetern pro Stunde und einem großen Schmutzauffangbehälter soll er Staub, Sand, Holzspäne oder sogar Verpackungsreste bewältigen – also typische Grobverschmutzungen in Lager- und Produktionsumgebungen. Durch seinen Spot-Cleaning-Modus erkennt er den Angaben zufolge Verunreinigungen und reinigt sie gezielt und autonom. Das soll auch in stärker frequentierten Zonen funktionieren und so die Gesamteffizienz der Reinigung steigern.

ERSTER PLATZ IN STUDIE

Die Lösungen von Gausium erfreuen sich in Österreich großer Beliebtheit. Laut der im Februar erschienenen Studie „Branchenradar Gewerbliche Reinigungsmaschinen 2026“



belegt Gausium den ersten Platz: Insgesamt 126 verkaufte Reinigungsroboter entfallen 2025 in Österreich auf diese Marke. Damit erreicht Gausium einen Marktanteil von 48,5 Prozent nach Absatzstückzahlen und von 37,5 Prozent nach Umsatz und liegt sowohl mengen- als auch wertmäßig vor dem Mitbewerb.

Laut Branchenradar wuchs der Absatz von Reinigungsrobotern im Jahr 2025 um 160 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Während klassische Maschinensegmente teils unter Preisdruck stehen, entwickelt sich die Robotik kontinuierlich und strukturell positiv – getragen von Effizienzanforderungen, Automatisierung und wachsendem Fachkräftemangel.

Das im Branchenradar ausgewiesene Marktvolumen bezieht sich ausschließlich auf Österreich. Denzel Robotics ist jedoch auch über diesen Markt hinaus aktiv. Im Jahr 2025 hat

Denzel Robotics europaweit insgesamt 240 autonome Reinigungsroboter abgesetzt. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist das eigens für den Geschäftsbereich Robotics eingerichtete Zentrallager in Wien. Von dort aus beliefert Denzel Robotics – zusätzlich zum österreichischen Markt – aktuell Kunden und Partner in folgenden Ländern: Deutschland, Schweiz, Italien, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Slowenien, Litauen, Bulgarien, Polen, Kroatien und Griechenland.

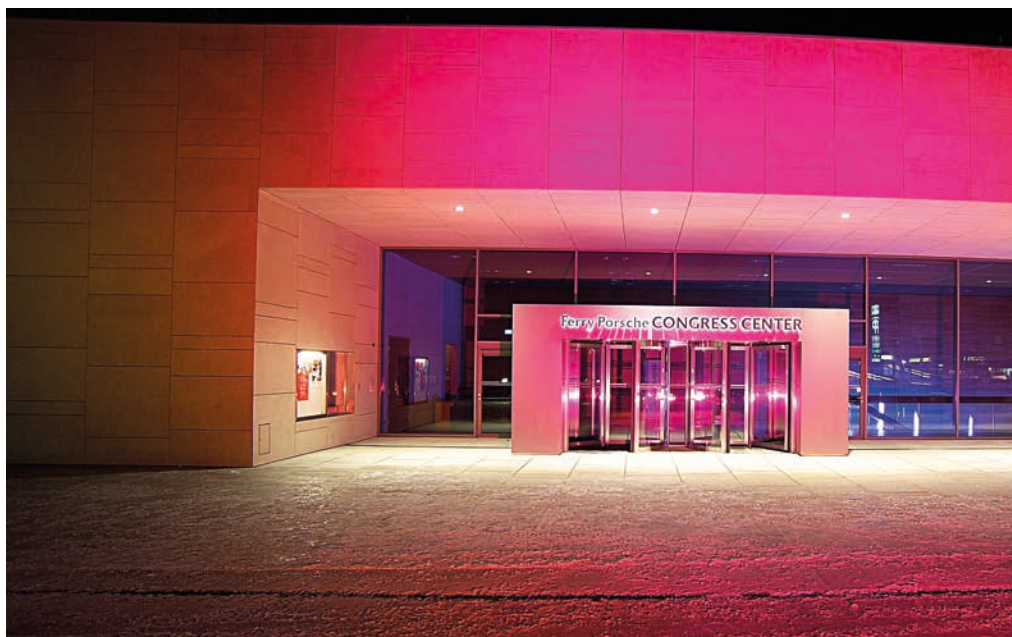
„Die erneute Marktführerschaft von Gausium bestätigt, dass wir mit unserer klaren Fokussierung auf professionelle Reinigungsrobotik richtig liegen“, erklärt Jürgen Höller, Geschäftsführer von Denzel Robotics. „Entscheidend für diesen Erfolg ist nicht nur die Technologie selbst, sondern vor allem eine strukturierte Marktbearbeitung, hohe Servicequalität und die enge Zusammenarbeit mit unseren Partnern und Kunden. Reinigungsroboter sind heute ein fixer Bestandteil moderner Gebäudereinigung – und ihr Stellenwert wird weiter wachsen.“ ■

INFO-BOX

Über Gausium

Gausium (Gaussian Robotics Holdings Limited) wurde 2013 in Schanghai gegründet und gilt als Vorreiter der autonomen Reinigung. Das Technologieunternehmen entwickelt und produziert hochwertige industrielle Roboterlösungen. 2017 präsentierte das chinesische Unternehmen seinen ersten autonom arbeitenden Reinigungsroboter – mittlerweile bietet Gausium in mehr als 60 Ländern der Welt seine Produktpalette an KI-gestützten Bodenreinigungsrobotern an. Seit 2023 werden Gausium-Roboter über den neuen Geschäftsbereich der Denzel-Gruppe – Denzel Robotics – exklusiv nach Österreich importiert und über ein autorisiertes Partnernetz vertrieben.

<https://gausium.at/>



EINFACHE, FLEXIBLE UND ENERGIEEFFIZIENTE GEBÄUDENUTZUNG

Modernisierte Gebäude- und Veranstaltungstechnik im Ferry Porsche Congress Center in Zell am See – umgesetzt von der Wiener Salzgeber GmbH mit smarterer Technologie von Beckhoff.

Das Ferry Porsche Congress Center (FPCC) im österreichischen Zell am See wurde kontinuierlich und zukunftsweisend modernisiert und bietet dadurch immense Vorteile sowohl für die Betreiber als auch für die Kunden des Veranstaltungszentrums. Die flexible und zugleich äußerst einfach nutzbare Gebäudefunktionalität und Veranstaltungstechnik ergibt zusammen mit der hohen Energieeffizienz eine bislang unerreichte Effizienz und Zukunftssicherheit im Betrieb – von der

Wiener Salzgeber GmbH mit Beckhoff Technik umgesetzt.

Für Oliver Stärz, CEO des FPCC, steht die Marke Porsche für Sport, Spaß und Flexibilität – wie es analog auch für den Charakter des Ferry Porsche Congress Center gelte: mit ideal aufeinander abgestimmter Technik und hoher Individualität in der Nutzung. Eröffnet wurde das Veranstaltungszentrum im Jahr 2007, schon damals ganzheitlich und mit Fokus auf Funktionalität und Usability für den Kunden konzipiert. Man habe



Das Ferry Porsche Congress Center positioniert sich als Best-Practice-Beispiel für ein nachhaltiges, resilientes und zukunftsorientiertes Veranstaltungszentrum.

sich dabei explizit den Themen Zukunftsfähigkeit, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit in der Meeting- und Kongressbranche verschrieben, wie Oliver Stärz erläutert: „Als zertifizierter Green-Meeting- und Green-Events-Betrieb ist uns die Zusammenarbeit mit Kunden besonders wichtig. Sie sparen Zeit und Aufwand, da Inhouse-Experten umfassend unterstützen und sich Nachhaltigkeitsberichte effizient erstellen lassen.“ Kennzeichen des FPCC sind eine Nutzfläche von 2.100 m² und 1.600 m² Freiflächen sowie 400 Tiefgaragenplätze. Insgesamt stehen acht flexibel nutzbare Räume – in Summe 20 Raumvarianten – zur Verfügung, in denen maximal 1.200 Personen, d.h. 20 bis 800 je Raum, Platz finden. Ausgestattet ist das Gebäude mit 787 m² Photovoltaikfläche mit 160 kWp bzw. rund 500 von der bisherigen Halogen- auf die moderne LED-Technik umgestellte Lampen, die ca. 74 Prozent

Energie gegenüber herkömmlichen Leuchtmitteln einsparen. Salzgeber setzte hierbei auf PC-based Control von Beckhoff als flexible, d. h. einfach erweiter- und modernisierbare Grundlage für die Gebäudesteuerung und den effizienten Energieeinsatz.

DAS VERANSTALTUNGSZENTRUM ERWARTET SEINEN NUTZER

In der einfachen Bedienbarkeit und den flexiblen Nutzungsmöglichkeiten sieht Oliver Stärz große Vorteile für alle Beteiligten: „Beides gilt zum einen für uns als Betreiber und zum anderen auch für unsere Kunden. Denn wir selbst können mit geringem Aufwand auf neue Nutzungsanforderungen reagieren und die Kunden können ihre individuellen Vorstellungen optimal umsetzen lassen – und bei Bedarf sogar während der Veranstaltungen selbst Veränderungen



Einer der Schaltschränke im FPCC mit einem Ethernet-TCP/IP-Buskoppler BK9050, zahlreichen angereicherten Busklemmen und einem 16-Port-Ethernet-Switch CU2016



Zur Gebädeflexibilität zählt auch das Bereitstellen kleinerer, genau auf den jeweiligen Bedarf abgestimmter Konferenzräume.

vornehmen. Hinzu kommt die gesteigerte Energieeffizienz, die auf der einen Seite für positive Kosteneffekte im Betrieb sorgt und auf der anderen Seite von den Kunden zunehmend gefordert wird.“

Tino Pfeifer, Leitender Projektingenieur von Salzgeber, ergänzt: „Die für den Kunden möglichst einfache Nutzbarkeit lässt sich folgendermaßen verbildlichen. Das Gebäude mit seiner gesamten Infrastruktur weiß quasi mit der Buchung, der Belegung und der über umfangreiche Sensorik erfassten Personenpräsenz, welche Veranstaltung mit welchen spezifischen Anforderungen und Kundenwünschen stattfindet.“ Und die flexible und leistungsfähige Gebäudeautomatisierung hat für Oliver Stärz noch einen weiteren Effekt: „Durch den hohen Automati-

sierungsgrad, der mit der Salzgeber-Lösung und mit PC-based Control von Beckhoff erreicht werden konnte, reduziert sich der Bedarf an technischen Fachkräften wie Licht- und Tontechnikern, da deren Expertenwissen in der Software hinterlegt ist.“

STEUERUNGSTECHNIK FÜR EINFACHE MODERNISIERUNG UND MEHR NACHHALTIGKEIT

Als offenes, modulares und durchgängiges Steuerungssystem unterstützt PC-based Control von Beckhoff laut Tino Pfeifer den Gebäudebetrieb optimal hinsichtlich Funktionalität, Energieeffizienz und kontinuierlicher Erweiterbarkeit: „Mit der leistungsfähigen Gebäudeautomatisierung ließ sich beispielsweise eine umfassende Multimodalität des



Mit der modernen Gebäudeautomation und Veranstaltungstechnik sind auch große Events mit elegantem Flair und beeindruckenden Lichteffekten möglich.

Veranstaltungszentrums realisieren. So lassen sich Wände verschieben und spezielle Raumvarianten schaffen, was das System erkennt sowie effizient und ohne manuellen Eingriff die Beschallung, Heizung, Lüftung usw. passend steuert.“

Die Komplexität der Gebäudeautomation wird nicht zuletzt an der großen Anzahl von rund 5.800 Datenpunkten deutlich, über die z. B. die Beleuchtung (u. a. ca. 400 DALI-Leuchten) sowie die Beschattung, HLK und Multimedia-Technik eingebunden sind. Realisiert ist dies mit einem Ultra-Kompakt-Industrie-PC C6030, zehn Multitouch-Control-Panels als Bedienstationen, der I/O-Ebene mit acht Ethernet-TCP/IP-Buskopplern BK9050, Ethernet-Switches CU2016 und zahlreichen Busklemmen der KL-Serie.

Hinzu kommt die Automatisierungssoftware TwinCAT 3, die Salzgeber bei seinen Projekten im Bereich der Gebäude- und Industrieautomatisierung durchgängig einsetzt und über die im Fall des FPCC auch alle untergeordneten Systeme wie z. B. Audio-Prozessoren, Video-Kreuzschienen, PTZ-Kameras sowie KNX- und DALI-Komponenten angesteuert werden. Im Vordergrund stehen dabei die Funktionen TwinCAT 3 HMI, Database Server, XML Server sowie Modbus TCP, TCP/IP, IoT Communication (MQTT), IoT HTTPS/REST und AES70 (OCA).

Die Vorteile von PC-based Control für eine kontinuierliche Gebäudeweiterentwicklung sieht auch Oliver Stärz: „Das FPCC gibt es inzwischen seit fast 20 Jahren. Und obwohl es immer wieder veränderte Anforderungen



Die durchgängige Beckhoff Technik vereint alle im Gebäude befindlichen Anlagen und Systeme in einer einfachen, benutzerfreundlichen Oberfläche.

gibt, z. B. durch die Photovoltaik-Integration und eine modernisierte Beleuchtung, ist man als Betreiber nicht an einen Systemintegrator gebunden. Das System von Beckhoff kann sehr einfach auch langfristig von jedem System- und Programmierungspartner weiterentwickelt werden und durch seine Offenheit für den Gebäudeerhalt einfach veränderte Anforderungen berücksichtigen.“ Dass hier viel Innovationspotenzial liegt, bestätigt Oliver Stärz mit Blick auf die umfassenden Zukunftsperspektiven des FPCC als Paradebeispiel für ein nachhaltiges, resilientes und zukunfts-offenes Gebäude: „Die verbaute Automatisierungslösung ist nicht nur Mittel zum Zweck, sondern ein strategisches Instrument, um die Vision des FPCC als energieeffizientes, widerstandsfähiges und smartes Veranstaltungszentrum umzusetzen.“ Im Fokus seien dabei:

- Modularität und Erweiterbarkeit als Nachhaltigkeitsprinzip,
- Energie-Autarkie als Ziel,
- Blackout-Vorsorge und Resilienzstrategie,
- Intelligenz durch Daten und damit der Weg zum digitalen Gebäude-Zwilling,
- Alleinstellungsmerkmal durch smarte Nachhaltigkeit.

Auf diese Weise entstünde eine „lebende Infrastruktur“ anstelle eines starren Bauwerks. Die Gebäudeautomation des FPCC sei somit kein statisches System, sondern ein lebenszyklusfähiges Rückgrat, das sich mit den Anforderungen der Nutzer weiterentwickle, technologische Trends wie Smart Grids, IoT und digitaler Zwilling integriere sowie Zukunftsthemen wie Resilienz, Autarkie und Nachhaltigkeit aktiv gestalte.

SOFTWARE-ORIENTIERT UMGESetzte MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Die Hauptleistung von Salzgeber war aus Sicht des FPCC die Programmierung und Erneuerung der Software im gesamten Veranstaltungszentrum. Beim Wechsel von analoger zu digitaler Datenübertragung musste nur sehr wenig Hardware getauscht werden. Dies betrifft die Umstellung der Video- und Audio-Daten sowie die Integration der bestehenden Haus- und Lichtenanlage. Hierzu wurden vorhandene Strukturen erfasst bzw. erneuert, alte Mediensteuerungen sowie Audio-DSPs und Video-Kreuzschienen ersetzt, analoge Videoleitungen (RGBHV) gegen 6G-SDI-Verkabelung ausgetauscht, Bildmischer integriert und die Steuerung der Allgemeinbeleuchtung, die Verdunklung und die Beschattung in die Mediensteuerung integriert.

Das Ergebnis für den Kunden fasst Tino Pfeifer zusammen: „Der Nutzer bekommt einen Laptop zur einfachen Bedienung in die Hand. Hier gibt es drei Versionen – für Techniker, für Büromitarbeiter und für den Endkunden. Auch der Endkunde kann also auf einfachste Art und Weise seine gebuchte Fläche steuern und kontrollieren. Möglich macht dies die durchgängige Beckhoff Technik, durch die sich alle im Gebäude befindlichen Anlagen und Systeme in einer einfachen, benutzerfreundlichen Oberfläche vereinen ließen und vielfältige Hintergrundprozesse automatisiert ablaufen können.“ Als technische Vorteile von PC-based Control nennt Tino Pfeifer u. a. Zukunftssicherheit, langlebige Hardware und sehr lange

Produktzyklen sowie die vorteilhafte Windows- und IT-nahe Architektur. Zudem ermöglichte die langzeitverfügbare und kompatibel bleibende Beckhoff Hardware auch nach vielen Jahren Betrieb noch notwendige Anpassungen. Weiterhin habe sich die modulare Beckhoff Technik stets den Bedürfnissen anpassen lassen, ohne je an Systemgrenzen gestoßen zu sein. ■

www.fpcc.at

www.it-revolutions.com

www.beckhoff.com/gebäude

www.beckhoff.com/entertainment-industrie

INFO-BOX

FPCC: Energieeffizienz

- 500 LED-Lampen reduzieren den Energieaufwand im Vergleich zu herkömmlichen Leuchtmitteln um 74 %.
- Die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach mit einer Gesamtfläche von 787 m² liefert 160 kWp und könnte den Energiebedarf von ca. 60 Haushalten decken.
- Durch das intelligente Verbraucherkonzept kann das FPCC fast 50 % der erzeugten Energie selbst nutzen.
- Die Grundwasserentnahme für Kühlzwecke im Haus funktioniert effizient.
- In nur 10 min ist ein kompletter Luftaustausch im gesamten Haus möglich.
- Die Chancen durch das neue Elektrizitätswirtschaftsgesetz (EIWG) 2025 sollen über die Bereitstellung von steuerbarer Last oder Energiespeicher, die Energieeigenerzeugung und Netzdienlichkeit, den Zugriff auf Echtzeit-Verbrauchsdaten sowie die Teilnahme an bzw. Gründung von Energiegemeinschaften genutzt werden.

BECKHOFF
New Automation Technology

Beckhoff Automation GmbH

Hauptstraße 4
6706 Bürs
Tel.: +43 5552 688 13-0
info@beckhoff.at
www.beckhoff.at

SCHICHT IM SCHACHT

In Zürich hat Kone eines seiner bisher größten Modernisierungsprojekte abgeschlossen. Im laufenden Betrieb wurden insgesamt 46 Aufzüge komplett ausgetauscht.

Aufzugshersteller Kone hat in der Wohnsiedlung „Im Tiergarten“, mit 466 Mietparteien eine der größten Wohnsiedlungen in Zürich, eines seiner bisher größten Modernisierungsprojekte abgeschlossen. Der Komplett austausch von 46 veralteten Aufzügen dauerte rund 18 Monate und konnte im Sommer 2025 erfolgreich abgeschlossen werden. Die Eigentümerschaft hat sich entschieden, eine Gesamt sanierung im bewohnten Zustand durchzuführen. Es wurden keine Kündigungen ausgesprochen, und die Mieter blieben bis auf wenige Wochen in den eigenen vier Wänden, was erhöhte Anforderungen an Logistik und Zusammenarbeit seitens der Zulieferer stellte.

SPEZIELLES LOGISTIKKONZEPT

Der Komplett austausch von 46 Aufzügen in einer bewohnten Wohnsiedlung war für Kone eines der bisher größten Aufzugsmodernisierungsprojekte in Europa. Dank einer sorgfältigen Planung und eines speziellen Logistikkonzepts mit In-Night-Delivery konnte der eng getaktete Fahrplan eingehalten werden und die Unannehmlichkeiten für die Mieterschaft minimiert werden.

Entscheidend für den reibungslosen Ablauf war auch eine enge Abstimmung mit der Eigentümerschaft und den Bewohnern. „Der erfolgreiche Komplett austausch in der Überbauung ‚Im Tiergarten‘ zeigt, dass wir gut aufgestellt sind für eine immer wichtigere Nachfrage im Markt: die effiziente Modernisierung auch einer



„Im Tiergarten“ bringen jetzt moderne Aufzüge die 466 Mietparteien ins richtige Stockwerk.

großen Anzahl von Anlagen in enger Abstimmung mit den Partnern und unter erschwerten Bedingungen wie dem Renovieren im bewohnten Zustand“, so Christian Herbst, Direktor Modernisierung bei Kone für Deutschland, Österreich und die Schweiz.

KABINEN GRÖßER, NUTZLAST HÖHER

Kone setzte für das Projekt auf den bewährten „MonoSpace 500 DX“, der sich dem bestehenden Schacht flexibel und millimetergenau anpasst. Die Nutzlast der meisten Personenlifte wurde von 320 auf 480 Kilogramm erhöht, die Kabinen sind deutlich größer als die früheren. Die neuen Aufzüge werden prädiktiv gewartet (24/7 Connected Services) und verzeichnen rund 30 Prozent weniger Störungseinsätze. ■

UNTER DEN WOLKEN

Im Rahmen eines Management-Buy-outs wurde die ISS Ground Services GmbH an den bisherigen Director Aviation übergeben. Das neue Unternehmen heißt Peryton Aviation Services GmbH.

ISS Österreich hat nach fast drei Jahrzehnten operativer Erfahrung sein Aviation-Geschäft strategisch neu ausgerichtet. Im Rahmen eines Management-Buy-outs wurde die ISS Ground Services GmbH an David Hiersche, den bisherigen Director Aviation, übergeben. Der Eigentumsübergang trat mit 1. Jänner 2026 in Kraft und betrifft sämtliche von ISS Ground Services erbrachten Dienstleistungen im Aviation-Umfeld wie Flugzeugreinigung, Unterhaltsreinigung auf Flughäfen, Passagierdienste, Dokumentenkontrolle und Security.

„Das Aviation-Geschäft erfordert klare Prozesse, höchste Sicherheitsstandards und Verlässlichkeit rund um die Uhr. Mit David Hiersche bleibt dieser Kurs konsequent aufrechterhalten. Genau das war für uns beim Management-Buy-out entscheidend“, erläutert Erich Steinreiber, CEO von ISS Österreich, die Beweggründe für diese Entscheidung.

KONTINUITÄT UND STABILITÄT

Ein wesentlicher Fokus liegt auf Kontinuität und Verlässlichkeit für die rund 400 Mitarbeitenden sowie für die bestehenden Kunden. „Das gesamte Aviation-Team hat in den vergangenen Jahren hervorragende Arbeit geleistet. Diese Beständigkeit und kontinuierliche Weiterentwicklung bilden die Basis für einen zukunftsorientierten Eigentümerwechsel. Wir gehen diesen Schritt mit großem Respekt vor der Leistung aller Beteiligten“, betont Steinreiber. David Hiersche war seit 2009 Teil von ISS und verant-



Der Eigentumsübergang sichert Kontinuität und Stabilität an den Flughäfen Wien und Linz.

wortete die letzten 13 Jahre als Geschäftsführer der ISS Ground Services GmbH das operative Aviation-Geschäft. „Für Kunden sowie meine Kolleginnen und Kollegen bedeutet dieser Schritt Stabilität, klare strategische Ausrichtung und eine langfristige Perspektive“, so David Hiersche, nunmehriger Geschäftsführer von Peryton Aviation Services GmbH. Gegründet wurde die heutige Peryton Aviation Services GmbH im August 1996 zuerst als ISS Airst, bevor sie später zur ISS Ground Services GmbH wurde.

ISS Österreich ist seit 70 Jahren am heimischen Markt tätig und beschäftigt rund 7.000 Mitarbeitende in den Bereichen Reinigung und Hygiene, Gebäudetechnik, Betriebsverpflegung, Security sowie umfassende Support-Services. ■

10 JAHRE FM-DAY

Die Jubiläumskonferenz von FMA und IFMA vereinte im vergangenen Herbst die Bau-, Immobilien- und Facility-Management-Branche in Wien unter einem Dach.

Der FM-Day, heute einer der wichtigsten Branchentreffpunkte Österreichs, feierte am 24. September 2025 im Park Hyatt Vienna sein mittlerweile zehnjähriges Bestehen. Unter dem Motto „Verantwortung übernehmen. Wandel gestalten.“ kamen wieder mehr als 300 Expertinnen und Experten aus der Facility-Management- und Real-Estate-Management-Branche sowie den angrenzenden Disziplinen vor Ort und online zusammen. Das Jubiläum bot einen umfassenden Blick auf die großen Herausforderungen und Chancen der Gegenwart – von Energie- und Klimafragen über Digitalisierung und KI bis hin zu nachhaltiger Stadtentwicklung und Leadership. „Verantwortung ist der Schlüssel, Wandel die Tür – schreiten wir hindurch“, forderten FMA-Vorstandsvorsitzende Doris Bele und IFMA-Austria-Präsident Mikis Waschl gleich zu Beginn der Veranstaltung.

IMPULSE AUS POLITIK, WIRTSCHAFT UND PRAXIS

Es folgten zahlreiche Ideen, Impulse und Diskussionen. Hans Peter Haselsteiner (Strabag SE) zeigte in seiner Keynote die drängenden Handlungsfelder Europas auf – Migration, Produktivität, Bürokratieabbau und Energieversorgung. Europa müsse Migration als Chance nutzen, seine Produktivität steigern und eine pragmatische Energiepolitik betreiben, lautete sein Appell. „Ein Inder, der nicht schreiben kann, stellt mit KI einen Förderungsantrag. Das zeigt: Wir müssen Dinge neu denken, nicht nur besser machen“, sagte Hermann Erlach (Microsoft Österreich) und verwies darauf, wie wichtig neue Denkmuster sein können. Im weiteren Verlauf des Tages standen unter anderem zukunftsfähige Arbeitswelten, nachhaltige Stadtentwicklung, Klimaschutz im Gebäudesektor sowie die Rolle der Digitalisierung und der künstlichen Intelligenz im Mittelpunkt.



Die glücklichen Gewinnerinnen und Gewinner der diesjährigen CO₂-Countdowns-Awards

VON SCHOKOLADE UND LEADERSHIP

Den inspirierenden Schlusspunkt setzte Josef Zotter (Zotter Schokolade), der in einem ebenso humorvollen wie tiefgründigen Gespräch über Mut, Innovation und Verantwortung sprach. Sein Credo: „Frag niemals den Markt,



Rund 300 Expertinnen und Experten kamen für den FM-Day 2025 zusammen, um über die aktuellen Herausforderungen und Chancen der Branche zu diskutieren.

was er will – mach das, was noch keiner braucht, aber vielleicht bald brauchen wird.“

„Der FM-Day ist mehr als eine Fachveranstaltung. Er ist ein Ort, an dem Perspektiven zusammenfließen und Zukunft gestaltet wird“, resümierten zum Abschluss Doris Bele und Mikis Waschl.

CO₂-COUNTDOWN-AWARDS 2025

Auch dieses Jahr wusste wieder niemand, wer die Gewinnerinnen und Gewinner der CO₂-Countdown-Awards sein würden, bis sie dann endlich verkündet wurden. Gleichwohl zeigen alle prämierten Projekte eindrucksvoll, wie unterschiedlich – von technischer Effizienz über kreative Pilotprojekte bis hin zu Verhaltensänderungen und sozialem Engagement – Beiträge zur Klimaneutralität aussehen können.

Übrigens: Die nächste Ausgabe des FM-Days findet am 23. September 2026 statt. ■

www.fm-day.at

INFO-BOX

CO₂-Countdown-Awards 2025 – Gewinnerinnen und Gewinner

- Kategorie „CO₂ eingespart“: Energieeffizienz im Shoppingcenter – ZIMBAPARK, eingereicht von SES Spar European Shopping Centers GmbH
- Kategorie „Kreativ neu gedacht“: BIG – Veterinärmedizinische Universität Wien, eingereicht von der Bundesimmobilien-gesellschaft mbH
- Kategorie „Gemeinsam erreicht“: Barmherzige Brüder Österreich – Bewahrung der Schöpfung, eingereicht von der Ordens-provinz Europa Mitte – Provinzverwaltung
- Kategorie „Verhalten verändert“: Energie aus der Sonne & mehr: AK klimafit – ganzheitlicher Klimaschutz, eingereicht von der Arbeiterkammer Wien
- Kategorie „Publikumsvoting“: „Raus aus Gas“ – Vorzeigeprojekt Deutschorden-straße, eingereicht von Stadt Wien – Wiener Wohnen

Fotos: Jana Madzigon

EMERGING TRENDS

Geopolitische Unsicherheiten sowie Druck auf leistbaren Wohnraum werden laut der Studie „Emerging Trends in Real Estate 2026“ als größte Herausforderungen für die Immo-Branche gesehen.

Rund 70 Prozent der befragten Immobilienexpert:innen in Europa betrachten die Folgen der Deglobalisierung inzwischen kritisch – mehr als doppelt so viele wie noch vor zwei Jahren. Deglobalisierung gilt damit als einer der zentralen Risikofaktoren für die Branche im kommenden Jahr: Sie schränkt internationale Kapitalströme ein, verstärkt regionale Unterschiede und macht Transaktionen komplexer. Das zeigt die Studie „Emerging Trends in Real Estate 2026“, die jährlich von PwC in Kooperation mit dem Urban Land Institute (ULI) veröffentlicht wird. Der Report beleuchtet die wichtigsten Herausforderungen und Trends anhand der Aussagen von knapp 1.300 befragten Immobilienfachleuten aus ganz Europa.

Als größte Herausforderungen für die Branche sehen die Befragten die zunehmende geopolitische Unsicherheit (90 %) sowie den wachsenden Druck, ausreichend leistbaren Wohnraum zu schaffen (79 %). „Die Immobilienwelt ist derzeit alles andere als ruhig: Hohe Baukosten, ein anspruchsvolles Finanzierungsumfeld und zunehmend knappe Flächen stellen die Branche täglich vor neue Aufgaben. Gerade darin liegt aber ihre Chance. In diesem Umfeld entstehen spannende Entwicklungen: von nachhaltigen Projekten über intelligente Mixed-Use-Konzepte bis hin zu neuen Investitionsmöglichkeiten im In- und Ausland“, resümiert Marius Richter, Real Estate Leader bei PwC Österreich, die Lage am europäischen Immobilienmarkt.



„Die Immobilienwelt ist derzeit alles andere als ruhig: Hohe Baukosten, ein anspruchsvolles Finanzierungsumfeld und zunehmend knappe Flächen stellen die Branche täglich vor neue Aufgaben. Gerade darin liegt aber ihre Chance.“

Marius Richter, Real Estate Leader PwC Österreich



2

Deglobalisierung gilt als Risikofaktor für die europäische Immobilienbranche. Alternative Assetklassen wie Rechenzentren und neue Energieinfrastruktur sind weiterhin im Aufwind.

ALTERNATIVE ASSETS

Die Studie zeigt, dass sich die Wachstumsdynamik deutlich von klassischen Core-Segmenten hin zu operativen, „infrastrukturähnlichen“ Assetklassen verlagert. Rechenzentren und neue Energieinfrastruktur führen die Sektorrankings an – trotz bislang vergleichsweise geringerer Kapitalzuflüsse. „Investor:innen orientieren sich stärker an langfristigen Trends wie Demografie, Digitalisierung und Dekarbonisierung und suchen nach Assets, die stabile Nachfrage mit gesellschaftlichem Nutzen verbinden“, kommentiert Birgit Kraml, Vorsitzende des Urban Land Institute Österreich und Partnerin bei DLA Piper.

STÄDTERANKING: WIEN FÄLLT AUF PLATZ 17

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 wie im Vorjahr Spitzenreiter

INFO-BOX

Über die Studie

Die Studie „Emerging Trends in Real Estate 2026“ wurde von PwC und dem Urban Land Institute durchgeführt und spiegelt die Ansicht von 1.276 Immobilienfachleuten aus ganz Europa wider – einschließlich Investor:innen, Bauträger:innen, Kreditgeber:innen und Berater:innen.

<https://direkt.pwc.at/etre2026>

Fotos: PwC Österreich (1), Freepik/Moesy (2)



1

Auf dem Podium v.l.n.r.: Marius Richter (PwC), Martina Maly-Gärtner (UBM), Bruno Ettenauer (Etterra), Johannes Mayr (Strabag Real Estate), Daniel Jelitzka (JP Immobilien), Birgit Kraml (ULI & DLA Piper)

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 eine gewisse Marktgröße und hohe Liquidität zurückzuführen. Die weiteren Top-Ten-Städte im Ranking: Berlin (4),

Amsterdam (5), München (6), Mailand (7), Barcelona (8), Frankfurt (9) und Hamburg (10). Wien fällt von Platz 13 im Vorjahr auf Platz 17. Gründe dafür sind die schwache Wirtschaft mit einem negativen Ausblick auf das Wirtschaftswachstum gepaart mit regulatorischen Unsicherheiten im Residential-Bereich.



2

„Investor:innen orientieren sich stärker an langfristigen Trends wie Demografie, Digitalisierung und Dekarbonisierung und suchen nach Assets, die stabile Nachfrage mit gesellschaftlichem Nutzen verbinden.“

Birgit Kraml, Vorsitzende ULI Österreich & Partnerin DLA Piper



KI VERÄNDERT PROZESSE

Der Einsatz künstlicher Intelligenz nimmt rasant zu: 75 Prozent der Unternehmen nutzen bereits heute KI-basierte Lösungen (2024: 51%). In den kommenden 18 Monaten soll KI in Bereichen wie Vermietung (90%), Objektmanagement (87%), Planung (84%) und Asset-Management (86%) zum Einsatz kommen. In puncto Nachhaltigkeit bleibt trotz nachlassender ESG-Dynamik Dekarbonisierung zentral. Nur noch 21 Prozent der Befragten sehen ESG als strategischen Haupttreiber für die kommenden fünf Jahre (Vorjahr: 40%). Gleichzeitig wird die Verbindung von ESG-Leistung und Wertsteigerung stärker eingefordert.

STUDIENPRÄSENTATION IM

WIENER DC TOWER

Mehr als 100 Personen aus der Immobilienwirtschaft versammelten sich am 25. November 2025 bei PwC Österreich im Wiener DC Tower anlässlich der Präsentation der Studienergebnisse sowie der anschließenden Diskussionsrunde. Auch die Podiumsdiskussion stand im Zeichen des Wandels. So diskutierten die Expert:innen Marius Richter, Birgit Kraml, Johannes Mayr, Geschäftsführer von Strabag Real Estate, Bruno Ettenauer, CEO von Etterra, Martina Maly-Gärtner, COO von UBM und Daniel Jelitzka, CEO von JP Immobilien, über die Hürden und Chancen, denen die Branche 2026 begegnen wird. ■

INFO-BOX

Über das Urban Land Institute

Das Urban Land Institute (ULI) ist eine weltweite, mitgliedergeführte Forschungs- und Bildungsorganisation mit über 45.000 Mitgliedern, die sich dem Austausch von Fragen zur nachhaltigen Entwicklung und Nutzung von Städten und allen Themen der Immobilienwirtschaft widmet. 1936 in Washington, D. C. gegründet ist das ULI heute in mehr als 80 Ländern vertreten und bietet ein multidisziplinäres Forum für Expert:innen der Immobilienwirtschaft und der Stadtentwicklung. Über 4.000 Mitglieder hat das ULI in Europa, die in 15 nationalen Netzwerken organisiert sind. Ziel ist es, gemeinsam mit der öffentlichen Hand durch Wissenstransfer und Erfahrungsaustausch die Verbesserung der Lebensqualität in den Städten und Kommunen stetig voranzutreiben. Damit prägt es nicht nur die Immobilienwirtschaft, sondern übernimmt gesellschaftliche Verantwortung.

<https://germany.uli.org/>

KALTER KAFFEE

Das Café Central setzt im Rahmen eines großen Renovierungsprojekts unter anderem auf Fernkälte von Wien Energie und spart damit 50 Prozent der CO₂-Emissionen ein.

Kühl, klimafreundlich und bereit für die Zukunft: Das geschichtsträchtige Café Central in der Wiener Herrengasse wird umfassend renoviert und mit Fernkälte von Wien Energie klimatisiert. Damit setzt der Betreiber Verkehrsbuero Hospitality ein Zeichen für ökologische Verantwortung und denkmalgerechte Gebäudetechnik im Palais Ferstel. Das Projekt zeigt, wie nachhaltige Technologie in historischer Architektur umgesetzt werden kann – ressourcenschonend, klimafreundlich und im Einklang mit den Anforderungen des Denkmalschutzes. Für die Stadt Wien ist die flächendeckende Kälteversorgung über ein eigenes Fernkältenetz ein wichtiger Baustein ihrer Klimastrategie.

„Durch die Umstellung auf Fernkälte nutzen wir eine zukunftsweisende Technologie, die höchsten ökologischen Standards entspricht.“

**Martin Winkler, Vorsitzender
Verkehrsbuero-Vorstand**

KLIMAFREUNDLICHE RENOVIERUNG

„Mit der behutsamen Renovierung und Modernisierung des traditionsreichen Hauses wollen wir das Café Central mit seiner einzigartigen Wiener Kaffeehauskultur klimafreundlich und langfristig bewahren“, sagt Martin Winkler, Vorsitzender des Verkehrsbuero-Vorstands.

„Durch die Umstellung auf Fernkälte nutzen wir eine zukunftsweisende Technologie, die höchsten ökologischen Standards entspricht. Als Betreiber des Café Central und von insgesamt 14 Hotels in Wien haben wir bereits 2023 das Hotel Astoria Vienna, Curio Collection by Hilton, an das Fernkältenetz angeschlossen. Auch bei künftigen Projekten, wie der geplanten Renovierung des Hotel Europa Wien, evaluieren wir den Einsatz dieser energieeffizienten Kühlung“, so Winkler weiter.

Fernkälte wird mit großen, effizienten Maschinen in sogenannten Fernkältezentralen hergestellt. Zu den Gebäuden kommt die Kühlung über ein Leitungssystem in Form von kaltem Wasser. Verglichen mit konventionellen Klimaanlage spart die Fernkälte etwa



Wegen Renovierung geschlossen: Zur Feier seines 150-Jahr-Jubiläums nimmt sich das Café Central bis zum Herbst eine Auszeit.

50 Prozent der CO₂-Emissionen ein. „Im Sommer 2024 gab es in der Wiener Innenstadt mit mehr als 50 Hitzetagen und Tropennächten Rekordwerte“, sagt Michael Strelb, Vorsitzender der Geschäftsführung von Wien Energie. „Gerade in dicht verbauten Städten ist daher effiziente Kühlung entscheidend. Mit der Fernkälte haben wir die beste Lösung: Sie spart rund 50 Prozent CO₂, verhindert Hitzeinseln und sorgt für spürbare Entlastung im städtischen Klima. Deswegen investiert Wien Energie bis 2030 90 Millionen Euro in den Ausbau der Fernkälte.“

INFO-BOX

Über das Café Central

Seit seiner Eröffnung 1876 im Palais Ferstel prägt das Café Central die Wiener Kaffeehauskultur wie kaum ein anderer Ort. Das von Heinrich von Ferstel als Nationalbank- und Börsengebäude entworfene Palais beherbergte zunächst die Wiener Börse, bevor sich das Café Central um 1900 zum geistigen Zentrum der Wiener Moderne entwickelte. Bis heute steht das Café Central für jene Wiener Kaffeehauskultur, die von der UNESCO als immaterielles Kulturerbe anerkannt ist.

Foto: Laura Schröder/VERKEHRSBUERO



Martin Winkler, Vorsitzender des Verkehrsbuero-Vorstands, Architekt Peter Klein, Kay Fröhlich, Geschäftsführer Palais Events (v.l.n.r.)

Mit der Anbindung an das Fernkältenetz treibt Verkehrsbuero Hospitality den Einsatz nachhaltiger Gebäudetechnik weiter voran. „Durch den Einsatz von Fernkälte wird keine Abwärme an die Umgebung abgegeben. Zudem kommt unsere neue Anlage ohne klimaschädliche Kältemittel aus. So können wir den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen deutlich senken“, erklärt Kay Fröhlich, Geschäftsführer von Verkehrsbuero Hospitality.

RESTAURIERUNG DER HISTORISCHEN SUBSTANZ

Die letzte große Renovierung des Café Central und des Palais Ferstel erfolgte in mehreren Etappen zwischen 1978 und 1986. Für die aktuelle

Renovierung nehmen sich das Café Central und die Eventräumlichkeiten des Palais Ferstel eine Auszeit. Das im Jahr 1876 eröffnete Traditionskaffeehaus ist seit Mitte März 2026 temporär für etwa ein halbes Jahr geschlossen, ebenso wie die Veranstaltungssäle des Palais Ferstel. Die Ferstel-Passage ist davon allerdings nicht betroffen. Nach der Umstellung auf Fernkälte folgt der Umbau.

Die historische Bausubstanz und das Interieur des Café Central, das als Wiener Kaffeehaus zum immateriellen UNESCO-Kulturerbe zählt, werden renoviert. Im Zuge der Modernisierung werden sämtliche Leitungen sowie die Gebäudetechnik des historischen Palais Ferstel umfassend erneuert. Auch modernste Küchenbereiche,



inklusive der vielfach ausgezeichneten Patisserie des Café Central, sind Teil des Projekts. Ein wesentlicher Bestandteil ist die behutsame Restaurierung der historischen Substanz. Thonet-Stühle werden aufgearbeitet, Stoffe des Traditionsunternehmens Backhausen erneuert oder originalgetreu nachgefertigt, historische Luster durch spezialisierte Werkstätten restauriert. Wo Elemente aus den 1980er-Jahren nicht mehr dem historischen Erscheinungsbild entsprechen oder technisch überholt sind, werden sie sensibel ersetzt.

Da aus früheren Bauphasen nur eingeschränkte Originalunterlagen vorliegen, erfolgt die Rekonstruktion vielfach auf Basis historischer Recherchen. Die baulichen Maßnahmen sind tech-

nisch anspruchsvoll. Lüftungssysteme werden im Boden verlegt, neue Leitungsführungen durch bestehende Fundamentbereiche integriert, zusätzliche Lagerflächen durch eine bauliche Verbindung zum benachbarten Palais Hardegg geschaffen. Sämtliche Materialien müssen durch bestehende Zugangssituationen transportiert werden, was eine präzise logistische Planung erfordert. Gleichzeitig wird das Gebäude energetisch optimiert, um Ressourcenverbrauch und Emissionen nachhaltig zu reduzieren. Verantwortlich für Planung und Umsetzung ist Architekt Peter Klein von A.C.C. Ziviltechniker, der bereits im Jahr 2002 an einer Renovierung des Palais Ferstel beteiligt war und nun als Generalplaner zurückkehrt.

Um die Wartezeit bis zur Wiedereröffnung zu überbrücken, übernimmt das Pop-up DECENTRAL auf der Freyung als moderne Dependence in bewährter Kaffeehausqualität. ■

INFO-BOX

Fernkälte-Ausbau in Wien

Wien Energie hat 2007 die erste Fernkältezentrale in Betrieb genommen. Seitdem wird das System laufend ausgebaut. Dabei werden die jeweils verfügbaren Ressourcen bestmöglich eingesetzt. Das betrifft etwa die Nutzung von Abwärme aus der Müllverbrennung oder die Rückkühlung mit Flusswasser. Wo das möglich ist, etwa bei der Fernkältezentrale Hauptbahnhof, wird die Abwärme aus der Kälteproduktion in das Fernwärmenetz eingespeist. Im Sommer 2024 hat Wien Energie mit dem Schluss des Fernkälte-Leitungsringes um die Wiener Innenstadt einen Meilenstein zur flächendeckenden Versorgung der Innenstadt erreicht. Im Juli 2025 erfolgte am MedUni Campus Mariannengasse die Inbetriebnahme der achten großen Fernkältezentrale mit Netzanschluss. Dort kommt erstmals ein innovativer Eisspeicher zum Einsatz, der für einen noch effizienteren Betrieb sorgen soll.

SCHNELLER SANIEREN

Die energetische Sanierung von Gebäuden gilt als zentraler Hebel für den Klimaschutz – doch in Europa verläuft sie zu langsam. Das Projekt RENOMIZE will zeigen, wie Renovierungen deutlich schneller und effizienter vonstattengehen könnten.

Gebäude sind für rund 40 Prozent des Energieverbrauchs in der Europäischen Union verantwortlich, während die jährliche Renovierungsrate derzeit nur etwa ein Prozent beträgt. Um die Ziele des European Green Deal zu erreichen, muss sich diese Rate deutlich erhöhen. Im Projekt RENOMIZE setzen Forschende daher auf industrielle Vorfertigung, Automatisierung und digitale Planung, um Renovierungen effizienter umzusetzen.

SERIELLE RENOVIERUNG MIT ROBOTIK

Im Mittelpunkt des Projekts steht die sogenannte serielle Sanierung. Fassadenelemente werden dabei in Fabriken vorgefertigt und anschließend vor Ort montiert. Dadurch lassen sich viele Arbeitsschritte von der Baustelle in industrielle Produktionsprozesse verlagern. „Unser Ziel ist es, möglichst viele Schritte der Renovierung von der Baustelle in die Fabrik zu verlegen und den Prozess dadurch wesentlich zu beschleunigen“, sagt Christian Oswald, Institutsdirektor von Robotics (Joanneum Research) und Koordinator des Projekts. „Mit optimierten Fertigungsprozessen und robotischen Montagesystemen wollen wir Sanierungen künftig deutlich schneller durchführen können.“

Robotics übernimmt im RENOMIZE-Konsortium die Gesamtkoordination des Projekts. Inhaltlich arbeitet das Institut vor allem an der Optimierung der Off-site-Fertigung sowie an der Automatisierung der Montage auf der Baustelle. Dazu gehört auch die Entwicklung eines Roboterendeffektors, der Anker für die Fassadenelemente automatisch setzen kann. Die vorgefertigten Paneele integrieren mehrere Funktionen gleichzeitig – etwa Dämmung, Lüftung, Teile der Gebäudetechnik und teilweise auch Photovoltaik. Dadurch lassen sich umfangreiche Arbeiten im Inneren des Gebäudes vermeiden und der Einsatz fossiler Heizsysteme reduzieren.

AUSWIRKUNGEN AUF UMWELT, KOSTEN UND NUTZERINNEN UND NUTZER

Während Robotics die technischen Lösungen entwickelt, analysiert Joanneum Research Life deren Auswirkungen. Das Institut ist im Projekt für Impact Assessment, Lebenszyklusanalysen (Life Cycle Assessment, LCA) sowie Performance Assessment und Validierung verantwortlich. „Ein wesentlicher Vorteil der seriellen Renovierung ist, dass sie die Bauzeit deutlich verkürzt und die Bewohnerinnen und Bewohner weniger beeinträchtigt“, erklärt Andreas Türk, Forschungsgruppenleiter für Internationale Klimapolitik und Ökonomik bei Life. „Wenn eine Renovierung nicht ein halbes Jahr dauert, sondern



Industrielle Vorfertigung, Automatisierung und digitale Planung sollen dabei helfen, Renovierungen effizienter, schneller und mit geringerer Belastung für Bewohnerinnen und Bewohner umzusetzen.

vielleicht nur zehn Tage, ist das ein großer Unterschied für die Menschen im Gebäude.“

Das Team von Life untersucht im Projekt sowohl ökologische als auch ökonomische Effekte der neuen Technologien. Dazu gehören Messungen von Umweltparametern wie Luftqualität und Lärm sowie Befragungen von Nutzerinnen und Nutzern vor und nach der Renovierung. Auch die Kostenentwicklung spielt eine wichtige Rolle: „Derzeit sind vorgefertigte Fassaden noch teurer als klassische Renovierungen. Wir analysieren daher Produktionsprozesse, Logistik und Skaleneffekte, um langfristig kostengünstigere Lösungen zu ermöglichen“, sagt Türk.

DEMONSTRATIONSPROJEKTE IN EUROPA

Die entwickelten Technologien werden in vier Demonstrationsgebäuden in Europa getestet, unter anderem in Estland, der Schweiz, Belgien und Spanien. Dabei werden unterschiedliche Fassadentypen – etwa Holz- oder Stahlfassaden – eingesetzt und unter realen Bedingungen

erprobt. Ziel ist es herauszufinden, für welche Gebäudtypen sich serielle Renovierung besonders gut eignet und wie sich der Ansatz künftig im großen Maßstab umsetzen lässt. ■

INFO-BOX

Über das Projekt RENOMIZE

RENOMIZE ist ein EU-gefördertes Forschungsprojekt im Rahmen von Horizon Europe mit Partnerorganisationen aus neun europäischen Ländern. Das Projekt läuft vier Jahre, von Jänner 2025 bis Dezember 2028. Projektpartner sind: Joanneum Research, Buildup, Timbeco Woodhouse OÜ, Litobox, Besix, Bomecon, AEE – Institut für nachhaltige Technologien, Fundacion Tecnalia Research and Innovation, Fraunhofer Germany, Vlaams Instituut voor Technologisch Onderzoek, Fondazione GEM, Th!nk E, Communauté d'agglomération de Lens-Liévin, ETH Zürich, École polytechnique fédérale de Lausanne, Climacy.

www.renomize.eu

IMPULSE FÜR INNOVATION

Dank einer starken Hersteller- und Forschungslandschaft spielt Österreich eine führende Rolle im Wärmepumpenbereich Europas. Ein neues Labor des AIT Austrian Institute of Technology setzt weitere Impulse.

Mit rund 25 Jahren Erfahrung und mehr als 700 getesteten Wärmepumpensystemen zählt das AIT Austrian Institute of Technology zu den führenden europäischen Forschungsinstitutionen auf diesem Gebiet. Im Fokus steht die Weiterentwicklung effizienter, klimafreundlicher Wärmepumpentechnologien – von der Gebäudetechnik bis hin zu vernetzten Energiesystemen.

Vergangenen Oktober nahm das AIT das modernste Wärmepumpenlabor Österreichs nach einer Bauzeit von zwölf Monaten in Betrieb und setzt damit einen wichtigen Impuls für die Dekarbonisierung des Wärmesektors. Auf Hightech-Prüfständen können Wärmepumpensysteme unter realitätsnahen Bedingungen getestet werden. Das neue Labor bietet Kund:innen aus der Industrie und Partner:innen aus der Forschung ideale Voraussetzungen für die Entwicklung und Optimierung effizienter Systeme.

BRÜCKENSCHLAG ZWISCHEN FORSCHUNG UND UMSETZUNG

Thomas Fleckl, seines Zeichens Leiter der Abteilung für nachhaltige thermische Energiesysteme am AIT, berichtet im Detail über die dadurch entstandenen Möglichkeiten: „Die neue Laborinfrastruktur kombiniert modernste Prüfstände, Simulationen und Messmethoden und ermöglicht damit die Entwicklung, Qualitätssicherung und Optimierung zukünftiger Wärmepumpengenerationen. Das Labor erlaubt Tests bis 100 Kilowatt Heiz-

„Die neue Laborinfrastruktur kombiniert modernste Prüfstände, Simulationen und Messmethoden und ermöglicht damit die Entwicklung, Qualitätssicherung und Optimierung zukünftiger Wärmepumpengenerationen.“

Thomas Fleckl, Leiter Abteilung für nachhaltige thermische Energiesysteme AIT



Das AIT bietet Schalldruck- und Schallleistungsbestimmung sowie Messungen in den akustisch optimierten Klimakammern und strömungstechnische Untersuchungen an.

leistung für Anwendungen im gewerblichen und großvolumigen Gebäudebereich, unterstützt Luft als dominierende Wärmequelle, verfügt über modernste Schallmessausstattung und ist für alle relevanten Kältemittelklassen – einschließlich brennbarer Kältemittel – ausgelegt.“

„Mit dem neuen Wärmepumpenlabor schaffen wir eine Infrastruktur, die den Brückenschlag zwischen angewandter Forschung und industrieller Umsetzung perfekt ermöglicht. Mit einer Investition von rund drei Millionen Euro setzen wir ein klares Zeichen für den Ausbau exzellenter Forschungsinfrastruktur. Erstklassige Labor- und Testeinrichtungen sind eine zentrale Grundlage für erfolgreiche Kooperationen mit der Industrie und mit Forschungspartnern in ganz Europa“, wurde die Dreier-Geschäftsführung des AIT mit Brigitte Bach, Andreas Kugi und Alexander Svejksky in diesem Zusammenhang unisono in einer Aussendung zitiert.

Peter Hanke, Bundesminister Innovation, Mobilität und Infrastruktur, der bei der feierlichen Eröffnung zugegen war, dazu: „Wärmepumpen sind eine zentrale Technologie für die Wärmewende und damit für das Erreichen unserer Klimaziele. Einrichtungen wie das neue Wärmepumpenlabor des AIT leisten einen wichtigen Beitrag, um heimische Innovation zu fördern, die Industrie zu stärken und Österreich als Vorreiter bei nachhaltigen Energietechnologien international zu positionieren. Das AIT ist ein strategischer Wegbereiter und ermöglicht mit seiner einzigartigen Forschungsinfrastruktur Entwicklung und Spitzenforschung auf internationalem Niveau.“

SCHLÜSSELTECHNOLOGIE DER ENERGIEWENDE

Wärmepumpen gelten heute als Schlüsseltechnologie der Energiewende: Sie erfüllen alle



Bei der Eröffnung (v.l.n.r.): Thomas Fleckl (AIT), Peter Hanke (Innovationsminister BMIMI), Brigitte Bach (AIT), Andreas Kugi (AIT), Alexander Svejkovsky (AIT) und Friederich Kupzog (AIT)

Kriterien erneuerbarer Energien, nutzen verfügbare Umweltwärme hocheffizient und sind angesichts knapper werdender Ressourcen unverzichtbar für eine nachhaltige Wärmeversorgung. In vielen europäischen Ländern sind Wärmepumpen bereits die meistverkaufte Heizungstechnologie – ein Trend, der durch den steigenden Komfortbedarf und den zunehmenden

Kühlbedarf infolge des Klimawandels weiter verstärkt wird. Ob im Neubau oder in der Sanierung, in Einfamilienhäusern oder großvolumigen Gebäuden – Wärmepumpen bieten in allen Größenordnungen hohe Effizienzpotenziale.

Österreich spielt zusammen mit den nordischen Ländern in Europa eine Führungsrolle im

„Einrichtungen wie das neue Wärmepumpenlabor des AIT leisten einen wichtigen Beitrag, um heimische Innovation zu fördern, die Industrie zu stärken und Österreich als Vorreiter bei nachhaltigen Energietechnologien international zu positionieren.“

Peter Hanke, Bundesminister Innovation, Mobilität und Infrastruktur



Wärmepumpenbereich und verfügt über eine starke Hersteller- und Forschungslandschaft, die sich in einem intensiven globalen Wettbewerb behauptet. Die neue Laborinfrastruktur ist für Industriekunden essenziell, um innovative Komponenten und Wärmepumpen zu entwickeln und zu testen.

EINBLICK IN DIE FORSCHUNG

Die Wärmepumpenforschung am AIT umfasst Wärmepumpen für Wohnhäuser und Gewerbegebäude, aber auch Industrieanlagen bis hin zu Anlagen für Wärme- und Kältenetze. Das Projekt Gasthermenersatz arbeitet etwa an Lösungen, wie fossile Gasthermen in Mehrparteienhäusern künftig durch nachhaltige,

kompakte und schalloptimierte Wärmepumpensysteme ersetzt werden können. Der Ansatz ermöglicht den schrittweisen Umstieg pro Wohnung – ohne Eingriff in andere Einheiten – und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Dekarbonisierung des großvolumigen Wohnbaus.

Das gemeinsame PhD-Programm HEAPNO-SYS („Heat Pumps as the Driver of Intelligent Energy Systems“) mit der KTH Schweden fokussiert sich wiederum auf Innovationen im Bereich der Gebäudeheizung und -kühlung in dicht besiedelten städtischen Gebieten. Es verbindet Grundlagenforschung mit angewandter Entwicklung – von prototypischen Wärmepumpensystemen bis zu innovativen Methoden zur Bereitstellung digitaler Dienste für Wärmepumpensysteme – und trägt so entscheidend zur technologischen Exzellenz und Innovationskraft in diesem Zukunftsfeld bei. ■

INFO-BOX

Über das AIT

Das AIT Austrian Institute of Technology ist Österreichs größte Forschungs- und Technologieorganisation, die mit mehr als 1.600 Mitarbeiter:innen an den zentralen Infrastrukturthemen der Zukunft arbeitet. Das AIT konzentriert sich auf die beiden miteinander verknüpften Forschungsschwerpunkte „Nachhaltige und resiliente Infrastrukturen“, insbesondere in den Bereichen Energie, Verkehr und Gesundheit, sowie die „Digitale Transformation von Wirtschaft und Gesellschaft“. Dabei arbeitet das AIT eng mit der Industrie und Auftraggebern aus öffentlichen Einrichtungen zusammen. Forschung & Entwicklung ist der zentrale Innovationsmotor für Industrie, Wirtschaft und Gesellschaft, sichert Arbeitsplätze und Wohlstand und stärkt damit den Wirtschaftsstandort Österreich und Europa.

www.ait.ac.at

EFFIZIENT & UNKOMPLIZIERT

Das Climate-Fintech Clover, das Installationsbetriebe bei Verkauf und Abwicklung unterstützt und zugleich Haushalten die Finanzierung von beispielsweise PV-Lösungen erleichtert, expandiert nach Österreich.

Das in Schweden gegründete und mittlerweile in Deutschland ansässige Climate-Fintech Clover hat kürzlich den operativen Betrieb in Österreich aufgenommen und dafür im Februar ein Büro in Wien eröffnet. Sein Angebot: Installationsbetrieben wird eine Software- und Finanzierungsplattform zur Verfügung gestellt. Damit können vor allem kleinere und mittlere Installationsbetriebe Projekte rund um Photovoltaik, Batteriespeicher, Wärmepumpen und Ladeinfrastruktur effizienter abwickeln und Privathaushalten gleichzeitig ein passendes Finanzierungsmodell anbieten.

BÜNDELUNG IN DURCHGÄNGIGEM PROZESS

Viele Handwerksbetriebe arbeiten nach wie vor mit hohem manuellem Aufwand und nur geringer Automatisierung durch Software – vom ersten Angebot über die Materialbestellung bis zu Übergabe und Dokumentation. Gleichzeitig scheitert der Umstieg auf Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) in Haushalten oft an der Finanzierung, obwohl die Nachfrage und der Bedarf vorhanden sind.

Clover bündelt die Herausforderungen von Handwerksbetrieben und Hausbesitzer:innen in einem durchgängigen Prozess. Installationsbetriebe erstellen standardisierte Angebote, dokumentieren Projektschritte digital und steuern die Abwicklung strukturiert. Parallel stehen Finanzierungslösungen für Endkund:innen zur Verfügung, sodass Haushalte nicht getrennt bei Banken oder Förderstellen starten müssen, sondern früh einen Überblick über die leistbare Umsetzung erhalten. Statt einer hohen Einmalzahlung können Photovoltaik- und Wärmepumpensysteme mit Clover über monatliche Raten finanziert werden.

ÖSTERREICH ALS TEIL DER EUROPÄISCHEN EXPANSIONSSTRATEGIE

Der Markteintritt in Österreich ist Teil der europäischen Wachstumsstrategie von Clover und wird durch eine kürzlich abgeschlossene Finanzierung ermöglicht. Das Unternehmen hat sich eine Series-A-Finanzierung über 22 Millionen US-Dollar sowie eine Fremdkapitalfazilität in Höhe von 1,2 Milliarden US-Dollar gesichert; ergänzt wird dies durch eine 300-Millionen-Euro-Garantie des Europäischen Investitionsfonds (EIF). Insgesamt belaufen sich die Kapitalzusagen damit auf 1,222 Milliarden US-Dollar.

Den Aufbau und die Leitung des Österreich-Standorts übernimmt Sebastian Dorfer, der zuvor bereits als Head of Sales Austria & Germany von Soly, das in die Insolvenz



Das Führungsteam von Clover (v.l.n.r.): CTO Vivek Jain, die Co-Founder und Co-CEOs Jodok Betschart sowie Peder Broms, Co-Founder und CPO/COO Valentin Gönczy

geschlittert ist, Erfahrungen in der PV-Branche gesammelt hat. Das Wiener Büro soll schrittweise ausgebaut werden, um Vertrieb, Partnerbetreuung und operative Umsetzung hierzulande zu stärken.

„Die Technik für Photovoltaik und Wärmepumpen ist etabliert – entscheidend ist, dass Betriebe Projekte noch effizienter umsetzen können und sie für Haushalte leistbarer werden“, sagt Jodok Betschart, Mitgründer und CEO von Clover. „Österreich ist ein Markt mit viel handwerklicher Kompetenz und einer großen Nachfrage nach dezentralen Energielösungen.“

MATERIALFINANZIERUNG FÜR BETRIEBE

Für 2026 plant Clover die Einführung von Clover Pay, einer Materialfinanzierungslösung für Installationsbetriebe, sowie den weiteren Ausbau der Software- und Finanzierungsplattform. Ziel ist es, Betrieben mehr Spielraum bei

Vorfinanzierung und Beschaffung zu geben und Haushalten eine möglichst planbare Umsetzung zu ermöglichen. ■

INFO-BOX

Über Clover

Clover wurde 2023 gemeinsam von den beiden Schweizern Jodok Betschart und Valentin Gönczy sowie dem Schweden Peder Broms in Stockholm gegründet. Nach Schweden und der Schweiz war das nächste Ziel bereits kurz nach der Gründung der deutsche Markt, der sich als fruchtbarer Boden erwies. Innerhalb kurzer Zeit entstand der Großteil des Wachstums in Deutschland. Diese Entwicklung veranlasste Clover, das Team in Berlin weiter auszubauen. Heute arbeiten dort über 50 Mitarbeitende im Berliner Office. Inzwischen befindet sich auch das Headquarter in Berlin, und Clover versteht sich als deutsches Unternehmen. www.clover.energy

Foto: Clover

BIM UND LEAN

Building Information Modeling und LEAN-Methoden machen nicht nur den Bau effizienter, sondern schaffen auch Vorteile für alle Projektphasen – bis hin zum Facility-Management. Die Porr Group setzt darauf.

Die Digitalisierung der Baubranche ist längst kein Zukunftsthema mehr, sondern kommt in vielen Unternehmen bereits tagtäglich zum Einsatz. Bei vielen Projekten sind Baufirmen ohne digitale Helfer kaum noch wettbewerbsfähig. Das verändert die Bauwirtschaft nachhaltig. Eines der zentralen Werkzeuge dieser Transformation ist Building Information Modeling (BIM). Für die Porr Group ist BIM nicht nur ein technisches Hilfsmittel, sondern ein integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie, um Effizienz, Transparenz und Qualität über den gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks sicherzustellen.



1869 erfolgte die Erstnotiz an der Wiener Börse als „Allgemeine österreichische Baugesellschaft“.

BIM ALS INTEGRATIVER DIGITALER ANSATZ

Building Information Modeling bezeichnet einen integrativen, digitalen Ansatz für das Bauprojektmanagement, bei dem alle projekt- und gebäuderelevanten Daten in einem intelligenten, digitalen Modell zusammengeführt werden. Durch die digitale Visualisierung sämtlicher architektonischer, technischer, physischer und funktionaler Informationen entsteht ein umfassender, zentraler Datenbestand, das sogenannte BIM-Modell. Dieses Modell dient allen Projektbeteiligten als gemeinsame Datenquelle, auf die sie jederzeit und ortsunabhängig zugreifen können. Die Porr Group nutzt bereits seit vielen Jahren die Vorteile von BIM: Das Unternehmen setzt die Methode konsequent ein, um Planungsprozesse zu digitalisieren und Arbeitsabläufe zu



Dank Building Information Modeling (BIM) arbeiten Architekten, Ingenieure, Bauleiter und Auftraggeber gemeinsam auf dem gleichen Datenstand. Das schafft Transparenz.

optimieren. BIM kommt nicht nur in der klassischen Planungs- und Kostenkalkulationsphase zur Anwendung, sondern begleitet Projekte entlang fast aller Phasen – von der frühen Konzeptentwicklung über die Bauausführung bis hin zu Vertrieb und Facility-Management.

VERBESSERTER ZUSAMMENARBEIT UND EFFIZIENZ

Bei der Porr ist ein zentrales Ziel der BIM-Methode die Optimierung der Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten. Architekten, Ingenieure, Bauleiter und Auftraggeber arbeiten gemeinsam auf dem gleichen Datenstand, wodurch Informationsverluste, doppelte Daten-

pflge oder Missverständnisse vermieden werden. Durch diese gemeinsame Datenbasis lassen sich Planänderungen oder deren Auswirkungen auf Zeit und Kosten schnell und präzise bewerten – ein entscheidender Vorteil in komplexen Bauprojekten.

Eine weitere Stärke von BIM ist die Transparenz im Projektverlauf: Der digitale Zwilling des Bauwerks ermöglicht eine frühzeitige Identifizierung von Fehlern oder Konflikten in der Planung. Solche Probleme, die sich in traditionellen, rein papier- oder CAD-basierten Prozessen oft erst auf der Baustelle zeigen, können so bereits digital erkannt und gelöst werden. Dies führt zu höherer Planungssicherheit, weniger

Verzögerungen und einer verbesserten Kostenkontrolle.

GANZHEITLICHE PERSPEKTIVE ÜBER DEN LEBENSZYKLUS

Die Porr nutzt BIM nicht nur für die Planung und Ausführung, sondern sieht den Ansatz als lebenszyklusorientierte Methode. Der Bauwerksdatensatz begleitet ein Projekt über seine gesamte Lebensdauer. Dies bedeutet, dass auch Aspekte wie Betrieb, Instandhaltung oder späterer Umbau auf Basis des BIM-Modells effizienter gesteuert werden können. Eine solch umfassende digitale Abbildung von Bauwerken trägt dazu bei, Innovationen wie Facility-Management oder Energieoptimierung tief in die Projektstrategie zu integrieren.

Neben dem klassischen 3D-Modell erzeugt BIM bei der Porr auch erweiterte Dimensionen: Die Integration von 4D-Zeit- und 5D-Kosteninformationen ermöglicht es, Bauabläufe und Budgets schon im Vorfeld realistisch zu simulieren. Höhere BIM-Dimensionen wie 6D und 7D integrieren etwa Lebenszykluskosten, Energieparameter oder technische Betriebsinformationen, was wiederum die Grundlage für nachhaltige und langfristig wirtschaftliche Entscheidungen schafft.

KOMBINATION MIT LEAN UND NEUEN ARBEITSFORMEN

Bei der Porr geht BIM Hand in Hand mit LEAN-Methoden: LEAN Design und LEAN Construction zielen darauf ab, Prozesse kontinuierlich zu verbessern, Verschwendung zu reduzieren und den Wertbeitrag aller Aktivitäten zu maximieren. Die Verbindung von BIM-basiertem Informationsmanagement mit LEAN-Prozessdenken schafft eine gemeinsame Grundlage für schnelle Entscheidungen, transparente Abläufe und effiziente Ressourcenplanung, was in der Praxis zu einer höheren Termintreue und Kosteneffizienz führt.



Durch diese Kombination werden nicht nur technische Daten digital abgebildet, sondern auch Prozesse und Kommunikationswege in den Projektteams neu definiert. Projektbeteiligte arbeiten nicht mehr in getrennten Insellösungen, sondern vernetzt und datenbasiert zusammen, was einen zentralen Baustein in der Bewältigung steigender Anforderungen an Komplexität, Nachhaltigkeit und Qualität im Bauwesen darstellt.

PRAXISBEISPIEL: PRODUKTIONSGEBÄUDE IN MÜNCHEN

Ein aktuelles Projekt, bei dem BIM und LEAN in hohem Maße zum Einsatz kommen, ist der



Auch Aspekte wie Betrieb, Instandhaltung oder späterer Umbau können auf Basis des BIM-Modells effizienter gesteuert werden.

Bau des neuen Stammwerks eines großen Automobilherstellers in München, das für die Produktion der neuen vollelektrischen „Neue Klasse“-Fahrzeuge modernisiert wird. Auf einer Fläche von rund 185.000 Quadratmetern entstehen zwei neue Produktionsgebäude, die Montage und Logistik optimieren und auf drei Ebenen Produktion ermöglichen. Die komplexe Bau- und Umbauphase erfolgt während des laufenden Betriebs. LEAN Construction Management und BIM mit digitalem Zwilling sorgen für eine enge Kooperation, eine höhere Planungssicherheit und für eine frühe Konfliktlösung im Modell. Zudem erfüllt das Projekt strenge Nachhaltigkeits- und Zeitvorgaben. ■

INFO-BOX

Über die Porr AG

Die Porr ist einer der führenden Player in der europäischen Bauwirtschaft. Als „Allgemeine österreichische Baugesellschaft“ startete sie ihre Geschäftstätigkeit bereits im 19. Jahrhundert. Sie realisiert erfolgreich komplexe Bauvorhaben im Hoch- und Tiefbau. Im Infrastrukturbereich ist sie eine der wenigen Spezialistinnen und deckt dabei auch die gesamte Bauwertschöpfungskette ab. Die Porr notiert als ältester heimischer Börsenwert seit über 150 Jahren an der Wiener Börse und wird heute im Prime Market gehandelt.

www.porr-group.com

BAU IM UMBAU

Klimafit, digital, leistbar: Wie Standards den Wandel im Bausektor vorantreiben, stand im Fokus der „Jahrestagung Bau 2025“, veranstaltet von Austrian Standards und der Bundesinnung Bau der WKÖ.

Am 4. Dezember 2025 lud Austrian Standards, die österreichische Standardisierungsorganisation, im Rahmen der „Jahrestagung Bau 2025“ zum Austausch über die neuen Herausforderungen im Bausektor und die entscheidende Rolle von Standards bei deren erfolgreicher Bewältigung ein. Renommierte Expertinnen und Experten aus unterschiedlichen Bereichen diskutierten, wie der Bausektor angesichts wachsender Anforderungen wie Klimaneutralität, Ressourcenschonung und Digitalisierung zukunftsfähig gestaltet werden kann.

KLIMANEUTRALITÄT REICHT NICHT MEHR

Als Abschluss des „WE NORM THE FUTURE | Summit 2025“ zeigte das große Interesse an der „Jahrestagung Bau 2025“ – einer Kooperation von Austrian Standards und der Bundesinnung Bau der WKÖ, moderiert von Gudrun Ghezso –, wie bedeutend dieses Thema für den Bausektor ist. Angesichts wachsender Nachhaltigkeitsanforderungen und zunehmenden Preisdrucks arbeitet der Bausektor daran, wirtschaftliche Erfolge weiter auszubauen. Denn klimafreundliches und dabei leistbares Bauen wird immer öfter gefordert, und das in einem heiß umkämpften Markt. Valerie Höllinger, CEO von Austrian Standards, betonte in ihrer Eröffnungsrede, dass Bauen immer ein Wert für Generationen sei und unter dem Aspekt der Leistbarkeit und Wirtschaftlichkeit gesehen

werden müsse. „Was wir heute errichten, wird das Leben kommender Generationen prägen. In einer Welt, die stark vom Klimawandel geprägt sein wird, ist Klimaneutralität wichtig, aber sie reicht nicht mehr: Wir brauchen Klimaresilienz. Dazu gehören Planungsinstrumente, die Extremereignisse realistisch abbilden, Bauprodukte, die langfristig robust sind, und Standards, die

„In einer Welt, die stark vom Klimawandel geprägt sein wird, ist Klimaneutralität wichtig, aber sie reicht nicht mehr: Wir brauchen Klimaresilienz.“

Valerie Höllinger, CEO Austrian Standards



Die „Jahrestagung Bau 2025“ bildete den Abschluss des „WE NORM THE FUTURE | Summit 2025“.

Klimarisiken systematisch berücksichtigen. Ohne Standards wird der Übergang in eine klimafitte, digitale und leistbare Bauwelt nicht gelingen“, so Höllinger.

KREISLAUFWIRTSCHAFT IM BAUSEKTOR

Weniger Vergeudung wertvoller Materialien ist ein wichtiger Faktor, wenn es darum geht, Bauen zukunftsfit zu gestalten. Unter dem Gesichtspunkt der Kreislaufwirtschaft werden Bauabfälle nicht als Müll angesehen, sondern als Wertstoff, der weiterverwendet werden kann. In dem ersten Deep Dive wurde untersucht, wie Normen und Standards diesen Prozess unterstützen können.

Anna-Vera Deinhammer von der FH Wien der WKW, Stiftungsprofessur für Sustainable Real Estate Development, bestärkte zu Beginn dieses Deep Dives den Aufruf Valerie Höllingers, in

der Standardisierung mitzuarbeiten: „Kreislaufwirtschaft und zirkuläres Bauen schaffen wir nur zusammen. Denn eine Immobilie vereint viele Perspektiven, und nur, wenn wir unsere Datenlücken schließen und sie in verlässliche Standards übersetzen, können wir Unsicherheiten reduzieren und unsere gebaute Umwelt klima- und ressourcenschonend weiterentwickeln.“

Otto Handle, Vorsitzender der CEN/CENELEC/JTC 24 WG4 Digital Product Passport – Interoperability, eröffnete seinen Deep Dive zu den Themen EN 15804, Materialpässe und EU-Kreislaufstrategie mit einer Einschätzung des Green Deals: „Der Green Deal geht nicht wieder weg – genauso wenig wie das Internet. Er ist kein bürokratisches Monster, sondern ein Schutzinstrument für die europäische Umwelt und Wirtschaft: Durch



Im Panel „Von BIM zur Bauwahrheit“ diskutierten (v.l.n.r.) Gudrun Ghezso, Clemens Neubauer, Clemens Horvath, Christoph Eichler, Julia Weber und Thomas Hoppe.

Kreislaufwirtschaft halten wir knappe Rohstoffe im europäischen Markt und schaffen mit dem Digitalen Produktpass Markttransparenz und Fairness.“ Über den Digitalen Produktpass DPP führte er weiter aus: „Der Digitale Produktpass ist wie ein Führerschein: Er dokumentiert die Erfüllung der europäischen Anforderungen an Nachhaltigkeit und Klimaschutz, begründet diese aber nicht. Nur wenn konformes Produktdesign, Produktdokumentation und Zertifizierungen gemäß der Ökodesign-Verordnung (ESPR) vorliegen, darf ein DPP publiziert und das Produkt verkauft werden.“

Alois Fürnkranz, Geschäftsführer von Saubermacher und Betreiber des ersten Gips-zu-Gips-Recyclingwerks Österreichs, hob die Bedeutung

von Rückbau- und Demontierbarkeitsvorgaben für zukunftsfähige Planungen hervor: „Mit klaren, praxistauglichen Standards können wir aus Abfall wieder Rohstoff machen und so unlauteren Wettbewerb sowie illegale Entsorgung wirksam eindämmen.“ Als ein Ziel nannte er unter anderem die Kombination unterschiedlicher Vorteile der einzelnen Werkstoffe im Endwerkstoff bei gleichzeitiger Ausschließung der Nachteile.

KLIMARESILIENTES BAUEN

Verändertes Klima und damit einhergehende Extremwetterverhältnisse wie Starkregen, Hagel oder Hitze stellen die Baubranche vor neue Herausforderungen, die smarte Lösungen erfor-



dern – etwa für das Regen- bzw. Wassermanagement oder hitzeresistente Bauten und Städteplanung. Welche Rolle Standards und Versicherungen dabei spielen, etwaige Risiken zu senken, Schutzbedürfnisse zu erfüllen und zukunftsfähige Bauweisen zu etablieren, war Thema des zweiten Deep Dive.

Alexander Sieh, Bauphysiker, Hochschule Campus Wien, nannte in seinem Vortrag konkrete Zahlen: „2024 zählten wir in Wien an der Messstation Innere Stadt 52 Hitzetage, zahlreiche Tropennächte und auch vereinzelte Wüstentage. Damit stoßen unsere bisherigen, rein passiven Konzepte für sommerlichen Wärmeschutz an ihre Grenzen. Wenn wir unsere Städte auch in Zukunft lebenswert halten wollen, müssen wir

Gebäudephysik und Haustechnik konsequent mit grüner und blauer Infrastruktur verbinden: mit begrünten Dächern und Fassaden, Bäumen, Wasserflächen und kühlen Freiräumen, die die Umgebung nachweislich um mehrere Grad absenken. Standards für klimaresiliente Stadt- und Gebäudeplanung werden damit zum Schlüssel.“

Peter Tschemer, Head of Reinsurance and Underwriting P&C Generali, sprach zu dem Thema, ob unsere gebaute Umwelt noch versicherbar ist: „Die durch Naturkatastrophen verursachten Kosten steigen seit Jahrzehnten ungebremst. Die Versicherungswirtschaft kann davon zwar viel abfedern, aber sie deckt immer nur einen Teil des Gesamtrisikos ab, den Rest tragen Konsument:innen, Unternehmen und die öffentliche Hand. Deshalb beginnt wirksame Prävention für mich bereits beim Bau: mit der Wahl geeigneter Standorte, widerstandsfähiger Materialien und einem Objektschutz, der Klimarisiken von Anfang an mitdenkt.“ Er betonte, dass sich die Versicherungswirtschaft in einem neu verstandenen Risikomanagement künftig noch stärker in die Entwicklung neuer Bauteile, innovativer Verfahren und in die Standardisierung einbringen will.

Susanne Formanek, Geschäftsführerin Grünstattgrau und Renowave.at, führte zum Abschluss dieses Deep Dive die Bedeutung von Grünflächen auf dem Dach aus: „Gründächer helfen nicht nur, die Stadt zu kühlen. Wichtig für uns ist immer die Messbarkeit, mit der wir die Wirkung nachweisen und somit die passive Maßnahme darstellen können.“ Weiters führte Formanek aus: „Gründächer sind auch ein sehr guter Schutz gegen Hagel, Starkregen und Wind. Mit der neuen ÖNORM B 1131 bekommen Planer:innen und Städte 2026 ein klares Begrünungsziel und ein Pflegekonzept an die Hand und damit die Sicherheit, dass Dachbegrünung im Klimawandel genau das leistet, was sie soll.“

DIGITALE TRANSFORMATION UND ENERGIESTANDARDS IM BAUWESEN

Im Panel „Von BIM zur Bauwahrheit“ diskutierten Expert:innen aus Planung, Technologie, Bauwirtschaft und Normung, wie digitale Standards die Branche verändern – von Building Information Modeling (BIM) und Common Data Environments (CDE) bis hin zu digitalen Produktpässen als Instrumente für Compliance und Transparenz. Im Mittelpunkt standen der Status quo der Implementierung, praktische Hürden in Projekten sowie Effizienzpotenziale entlang des gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks – von der Planung über die Ausführung bis zum Betrieb.

Auf dem Podium: Clemens Neubauer, Head of BIM Excellence, Porr Group, Geschäftsführer pde Integrale Planung; Clemens Horvath, Leitung Kundenbetreuung, A-NULL Bausoftware GmbH; Christoph Eichler, CEO Vie Build GmbH; Julia Weber, Head of Sustainability, Doka; Thomas Hoppe, Präsident des Verbands der Ziviltechniker- und Ingenieurbetriebe VZI, Geschäftsführer Hoppe architekten ZT-GmbH. Hoppe sagte: „Uns fehlt eine Ausbildung für Geschäftsleitungen und Mittelstand in den größeren Bürostrukturen, die erklärt, warum BIM Sinn macht und wo die echten Mehrwerte und eine interne Wertschöpfung liegen. Erst wenn wir Führungsebenen für eine zweckorientierte Datennutzung gewinnen, wird BIM zum Effizienzhebel. Und wir müssen uns darauf einigen, welche Daten wir nutzen wollen und wie wir sie in nutzbare Informationen umwandeln können.“

ENERGIEPOLITIK IM GEBÄUDEBEREICH: VON DER RICHTLINIE ZUR REALITÄT

Im Rahmen der Session zur Energiepolitik im Gebäudebereich bildeten die aktuellen Herausforderungen der Wärmewende den Schwerpunkt. Ein kompakter Faktencheck beleuchtete zunächst neue EU-Richtlinien, nationale Ener-

giestandards und Dekarbonisierungsziele – mit besonderem Fokus darauf, was diese Vorgaben konkret für Planung, Sanierung und Neubau bedeuten.

Christian Pöhn, Magistratsdirektion der Stadt Wien, GB Bauten und Technik, ordnete in einem Faktencheck die regulatorischen Entwicklungen ein: „Wir kommen aus einem fossilen Zeitalter und wollen in eine dekarbonisierte Welt, und der Gebäudesektor spielt dabei eine Schlüsselrolle. Damit der Weg von der Richtlinie zur Realität gelingt, brauchen wir standardisierte Energiekennzahlen, die physikalischen Regeln folgen und Kosten seriös abbilden statt bloßer Wunschwerte.“

Im anschließenden Fachdialog diskutierte Christian Pöhn gemeinsam mit Georg Stadlhofer, Geschäftsführer Drees & Sommer Österreich, Theresia Reiter, geschäftsführendes Vorstandsmitglied Alpenland, Nicole Kirchberger, Abteilungsleiterin „Regionale und Urbane Transformation und Klimawandelanpassung“ im Klima- und Energiefonds, und Fritz Mühlener, Geschäftsführer IfEA Institut für Energieausweis GmbH, wie sich energiebezogene Anforderungen im Gebäudebereich tatsächlich umsetzen lassen. Die Session zeigte auf, wo Planung, Normung und Politik bereits gut ineinandergreifen und wo es noch Anpassungen braucht, damit die Dekarbonisierung des Gebäudebestands schneller und verlässlicher gelingt.

WIE VIEL NORM IST LEISTBAR?

Abschließend nahm das Panel „Wie viel Norm trägt die Leistbarkeit? Projektkosten, Förderung & Finanzierung im Reality-Check“ die wirtschaftliche Dimension in den Blick. Es wurde analysiert, wie sich technische Standards auf Kosten, Fördermodelle und Finanzierung auswirken können.

Peter Bauer, Vizepräsident Kammer der Ziviltechniker:innen, begann die Diskussion



Im Fachdialog über energiebezogene Anforderungen im Gebäudebereich (v.l.n.r.): Christian Pöhn, Georg Stadlhofer, Theresia Reiter, Nicole Kirchberger, Gudrun Ghezso, Fritz Mühlener

und nannte ein Beispiel: „Im Straßenverkehr gibt es Mindestanforderungen, die jeder einhalten muss – vom alten VW Käfer bis zum modernen Auto. Ähnlich sollten wir auch im Gebäudebestand Mindeststandards wie Rauchmelder in Treppenhäusern setzen: einfache, kostengünstige Maßnahmen, die die Sicherheit wesentlich erhöhen. Nicht jede Maßnahme muss immer dem neuesten Stand der Normen entsprechen, aber Mindeststandards sollten wir als Gesellschaft klar definieren und umsetzen – dies würde dann auch Haftungsprobleme, die aus der Verkehrssicherungspflicht des ABGB abgeleitet werden, wesentlich entschärfen.“ Wichtig sei die Unterscheidung von Gesetzen und Standards. „Gesetze geben Ziele vor, Standards die Methode“, so Bauer.

Beatrix Rauscher, Gruppenleiterin des Kompetenzzentrums „Bahninfrastruktur, Regulative Bau, Ingenieurservices, Normen“, Baudirektion der Stadt Wien, unterstützte die Aussage, dass es sehr wichtig sei, in der Begrifflichkeit präzise zu sein, und betonte: „Beim Thema ‚Bauen außer-

halb der Norm‘ kommt es darauf an, genau zu unterscheiden, was eine klassische Norm, eine EU-Richtlinie oder eine OIB-Richtlinie ist. Genauso wichtig ist zu verstehen, welchen Zweck die Norm erfüllt – geht es um Mindestanforderungen oder Sicherheitsniveaus – und welchen tatsächlichen Einfluss eine Anpassung auf die Baukosten hat.“

Gerhild Bensch-König, Geschäftsführung Raiffeisen Wohnbau, Präsidentin Salon Real, stellte fest, dass es nicht die Normen seien, die die Preise treiben. „Die entscheidenden Kostenblöcke liegen woanders – bei Materialpreisen, der Zinslast aufgrund der langen Genehmigungsverfahren, gestiegenen Löhnen und Baukosten. Für mich ist es eine Selbstverständlichkeit, dass Neubauten nach dem neuesten Stand der Technik gebaut werden. Achten müssen wir darauf, dass wir nicht überdimensionieren.“

Auch Doris Molnar, Vorständin Gedesag, betonte, dass es nicht die Standards seien, die Bauen teuer machten. „Der größte Kostenfaktor im Wohnbau ist die Finanzierung: Ein Prozent

AUSTRIAN
STANDARDS 

Herzlich Willkommen!

Jahrestagung Bau 2025

Bauen im W
Standards
Leistungsfähigkeit

4. Dezember

WE NORM
THE FUTURE



Das Panel „Wie viel Norm verträgt die Leistbarkeit? Projektkosten, Förderung & Finanzierung im Reality-Check“ (v.l.n.r.): Beatrix Rauscher, Gerhild Bensch-König, Gudrun Ghezso, Doris Molnar, Peter Bauer

mehr Zinsen heißt ein Euro mehr Miete pro Quadratmeter. Am Ende müssen wir uns als Gesellschaft fragen: Wie viel Wohnfläche brauche ich wirklich, und was ist mir eine Wohnung wert“, so Molnar.

WIR BRAUCHEN EINE GEMEINSAME SPRACHE

Den Abschluss der „Jahrestagung Bau 2025“ bildeten ein offenes Plenum und ein Rückblick von Stefan Wagmeister, Teamlead Bau und grenzübergreifendes Community-Management bei Austrian Standards. „Die ‚Jahrestagung Bau‘ zeigt, wie etabliert sie bereits ist und wie vielfältig die Themen sind. Heute wurde erneut deutlich, dass Standardisierung als Ermöglicher wirkt – gerade im Zusammenspiel mit gesetzgebenden Regelsetzern oder in der Digitalisierung,

wo wir nur vernetzt weiterkommen. Wir brauchen eine gemeinsame Sprache für das Gebäudedatenmodell: klare Regeln, welche Daten in welcher Qualität, von wem und zu welchem Zeitpunkt übergeben werden, damit sie in Planung, Bau und Betrieb wirklich nutzbar sind. Dafür müssen wir in der Normung vorausschauender und schneller werden. Wenn es notwendig ist, müssten wir früher mit guten generischen Lösungen starten und danach zyklisch weiterentwickeln. Gerade in dynamischen Feldern, wie es die Digitalisierung im Bausektor ist, müssen Standards verfügbar sein, wenn sie gebraucht werden, und nicht erst, wenn man meint, alles abgedeckt zu haben – 100 Prozent im ersten Wurf ist in manchen Bereichen unrealistisch.“



**Egal ob IT & Telekommunikation, Bildung,
Logistik & Transport, Facility Management,
Umwelt & Energie oder Industrie:**

**mit den Themen-Guides von
NEW BUSINESS sind Sie immer bestens informiert!**

**Nutzen Sie unsere hochprofessionellen Themen-Guides
für Ihren persönlichen Wissensvorsprung und bestellen
Sie gleich und zum Testen völlig kostenlos unter
office@newbusiness.at Ihr Gratisexemplar!**

**NEW BUSINESS Guides sind Produkte der
NEW BUSINESS Verlag GmbH.**

NEW BUSINESS

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