



**FM-Day 2024**  
Die Konferenz des Facility und Real Estate Managements sorgt erneut für einen Perspektivenwechsel **SEITE 2-3**



**Interview**  
Ein Gespräch über den Einsatz von Künstlicher Intelligenz im Facility Management **SEITE 6**

# FM-DAY

BEILAGE IM **KURIER**

ENTGELTLICHE BEILAGE

MITTWOCH, 25. SEPTEMBER 2024



**Beilage zum Entnehmen**

## Perspektiven schaffen

**Ambition.**  
Wie die Themen Nachhaltigkeit und Künstliche Intelligenz das Facility Management prägen und noch prägen werden

BIS ZU **90%**  
**WENIGER**  
ENERGIE, CO<sub>2</sub>  
UND KOSTEN

**NEUER BODEN  
OHNE AUSTAUSCH.**



Schont Geldbeutel, Zeit und unsere Umwelt.



Vorher

Nachher

**Bona**<sup>®</sup>



Wie auch im Vorjahr warten auf die Besucher spannende Vorträge und Diskussionen am FM-Day



# Realitäten erkennen. Perspektiven schaffen.

FM-Day 2024. Die Konferenz des Facility und Real Estate Managements sorgt erneut für einen Perspektivenwechsel

Heute findet zum neunten Mal der FM-Day statt. Unter dem Motto „Realitäten erkennen. Perspektiven schaffen.“ treffen sich Entscheidungsträger\*innen aus allen Bereichen des Facility und Real Estate Managements in den wunderschönen Räumlichkeiten des Hotels Park Hyatt Vienna.

**Perspektiven**  
Der FM-Day bietet nicht nur Raum für Tradition und Innovation, sondern auch den Boden, um gemeinsam Perspektiven zu schaffen und einmal

mehr aufzuzeigen, was Facility Management alles schafft – und noch schaffen kann. So heißt es von Seiten der Facility Management Austria und IFMA Austria: „Realitäten erkennen ist ein Akt des Wahrnehmens, aber auch des Verstehens. Die Realität, also die Wirklichkeit wahrzunehmen, ist das eine. Die Realität, also unsere Immobilien und deren Betrieb zu verstehen, ist das andere – und die Basis für das Schaffen eines optimalen Lebens- und Arbeitsumfeldes, das Flexibilität und Diversität zulässt.

Das Erkennen allein reicht allerdings nicht aus. Wir müssen auch Perspektiven schaffen. Was bedeutet, die existierenden Umstände nicht nur zu akzeptieren, sondern auch zu gestalten, d. h. aktiv nach Lösungen und Wegen zu suchen, um sie zu verbessern. Es erfordert Kreativität, Innovation, aber auch die entsprechende Ausbildung und die Kompetenz unserer Mitarbeiter\*innen, um Veränderung möglich zu machen. Indem wir uns darauf konzentrieren, Realitäten zu erkennen und Perspektiven zu schaffen, setzen wir uns für Fortschritt und Entwicklung ein. Ein wichtiger Begleiter dabei ist digitalisiertes Facility Management, das in der Lage ist, sowohl Nutzer\*innen als auch Immobilienbetreiber\*innen beim Erreichen ökonomischer und ökologischer Nachhaltigkeit maßgeblich zu unterstützen.“

**Verleihung**  
Im Laufe des Nachmittages heißt es dann wieder: „It's time to PITCH and VOTE!“ Dazu präsentieren Unternehmen spannende Vorträge wie „Fit für BIM?“ oder „Digitale Qualifizierung im Facility Management: KI-gestützte Mitarbeiterentwicklung als Schlüssel zur Zufriedenheit und Bindung“, sowie anregende Talkrunden wie beispielsweise zum Thema „Innovation als Brücke: Von der Vision zur Realität“. Gemeinsam wird getnetzwerk und sich ausgetauscht.

# Qualität aus Österreich für individuelle Arbeitswelten

Büromöbel. Nachhaltiges Design mit höchstem Anspruch

Das Unternehmen **neudoerfler** steht seit Jahrzehnten als Synonym für hochwertige Büromöbel „Made in Austria“. Mit dem klaren Bekenntnis zu Qualität, Design und Nachhaltigkeit ist das Unternehmen aus **Neudorf** ein verlässlicher Partner für maßgeschneiderte Einrichtungslösungen in Büros und Arbeitsräumen. In acht Schauräumen in Österreich und in eigenen Tochtergesellschaften in Deutschland, Ungarn und der Slowakei gestalten rund 270 Mitarbeiter\*innen die Arbeitswelten von morgen. Seit der Gründung 1946 hat sich **neudoerfler**

zu einem der führenden Büromöbelhersteller in Österreich entwickelt. Das Herzstück des Unternehmens liegt in der Verbindung von traditioneller Handwerkskunst und modernster Produktionstechnologie.

**Regionale Partner**  
Jedes Möbelstück wird mit höchster Präzision und unter Einsatz umweltfreundlicher Materialien gefertigt. Dabei bleibt der Anspruch an erstklassiges Design stets im Fokus. „Qualität aus Österreich“ ist für **neudoerfler** mehr als nur ein Slogan. Das Unternehmen legt großen Wert darauf, wo immer es möglich ist mit regionalen Partnerunternehmen zusammenzuarbeiten und so nicht nur Arbeitsplätze in der Region zu sichern, sondern auch höchste Qualitätsstandards zu garantieren.



Jedes Möbelstück wird mit Präzision und unter Einsatz umweltfreundlicher Materialien gefertigt

# „Wir müssen verstärkt auf nachhaltige Innovationen setzen“

**Interview.** Im Gespräch mit Doris Bele, Vorstandsvorsitzende der FMA (Facility Management Austria), und Mikis Waschl, Präsident der IFMA Austria (International Facility Management Association, Austrian Chapter)

**Nachhaltigkeit und Klimaneutralität sind die zentralen Themen der Zeit. Wohin steuern wir hier in der Facility Management-Branche?**  
**Doris Bele:** Gebäude verursachen einen enormen Anteil des globalen Energieverbrauchs und CO<sub>2</sub>-Emissionen, was die Branche zu einem entscheidenden Akteur im Klimaschutz macht. Wir setzen verstärkt auf energieeffiziente Gebäude, Kreislaufwirtschaft und den Einsatz erneuerbarer Energien. Ein wichtiges Ziel ist es, bestehende Gebäude durch smarte Technologien nachzurüsten, um Emissionen zu reduzieren. Zukünftig wird auch die Lebenszyklusanalyse von Gebäuden eine zentrale Rolle spielen, sodass Nachhaltigkeit von der Planung bis zum Rückbau berücksichtigt wird.

**Mikis Waschl:** Als FMA und IFMA Austria haben wir einen großen Hebel und können mit unserer Branche einen signifikanten Beitrag zur Nachhaltigkeitswende leisten. Der CO<sub>2</sub>-Countdown-Award oder die Leitlinien für nachhaltiges Facility Management in der Betriebs- und Nutzungsphase sind nur zwei Beispiele für eine Reihe positiver und anreizgebender Aktivitäten, die wir hierzu gesetzt haben.

**Was muss jetzt passieren, damit Österreich am Puls der Zeit bleibt?**  
**Doris Bele:** Wir als FMA und IFMA Austria, müssen im Bereich Facility Management verstärkt auf Digitalisierung und nachhaltige Innovationen setzen. Dazu gehören Investitionen in moderne Gebäudetechnologien wie Building Information Modeling (BIM), Energiemanagementsysteme und die Verwendung von Datenanalyse zur Optimierung von Betriebsprozessen. Gleichzeitig werden strengere gesetzliche Rahmenbedingungen die nachhaltige Bau- und Betriebspraktiken fördern. Österreich könnte auch eine Vorreiterrolle übernehmen, indem es gezielt den Einsatz klimaneutraler Technologien in öffentlichen und privaten Bauprojekten unterstützt.

**Mikis Waschl:** Um Wohlstandsverlust oder Stagnation zu vermeiden, braucht es mutige Entscheidungen und ein innovationsfreundliches Umfeld. Dabei kann sich niemand allein auf die Politik verlassen, wenn gleich die Hoffnung sehr groß ist, dass auch dort der Handlungsbedarf und die Dringlichkeit bewusst sind. Der Aufholprozess beginnt in jedem einzelnen Unternehmen. Die Zeit von „weiter wie bisher“, „more of the same“ oder der Selbstzufriedenheit sind vorbei. Es geht heute mehr denn je darum, unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kontinuierlich weiterzubilden – sowohl in Soft- als auch in Hard Skills. Wir müssen eine Unternehmenskultur fördern, die Innovation und Transforma-



Mikis Waschl, B.Eng., Präsident der IFMA Austria und Doris Bele, MSc, Vorstandsvorsitzende der FMA

tion in den Mittelpunkt stellt, digitale Kompetenzen ausbaut und die Technologien aktiv nutzt, die unsere Zukunft gestalten werden.

**Welche beeindruckenden digitalen Lösungen gibt es im Gebäudesektor bereits?**  
**Doris Bele:** Ein interessantes Beispiel ist der Einsatz von IoT (Internet of Things)-Technologien zur Steuerung von Gebäudefunktionen in Echtzeit. Intelligente Sensoren überwachen den Energieverbrauch, die Raumbelegung und das Raumklima und passen automatisch Heizung, Kühlung und Beleuchtung an, um den Energieverbrauch zu minimieren. Ein weiteres innovatives Konzept ist der Einsatz von Drohnen zur Inspektion und Wartung schwer zugänglicher Gebäudeteile. Auch Augmented Reality (AR) findet Anwendung, etwa für Wartungstechniker, die mithilfe von AR-Brillen Echtzeitinformationen zu Gebäudekomponenten erhalten.

**Mikis Waschl:** Ein herausragendes Beispiel ist Sodex Innovations aus Vorarlberg, ein Start-up, das den BIM Innovation World Cup in München gewonnen hat. Ihre Technologie ermöglicht die automatisierte Erstellung digitaler Zwillinge von Bauteilen, was Transparenz und Effizienz deutlich steigert.

**Ist Facility Management ein Zukunftsberuf?**  
**Doris Bele:** Ja auf jeden Fall! Da die Anforderungen an Gebäude immer komplexer werden. In einer zunehmend digitalisierten und nachhaltigkeitsorientierten Welt wird das Management von Immobilien und deren technischen Systemen anspruchsvoller. Die Nachfrage nach Fachkräften, die smarte Gebäudetechnologien, Energieoptimierung und nachhaltige Betriebsführung beherrschen, wird weiter steigen. Zudem wird der Beruf durch die Einführung von Datenanalyse, KI und Automatisierung immer anspruchsvoller, was immer spezialisiertere Fachkräfte mit einem breiten Wissen über Technik,

Management und Nachhaltigkeit erfordert.

**Welche weiteren Trends sehen Sie für die kommenden Jahre?**  
**Doris Bele:** Ein bedeutender Trend im Facility Management ist die verstärkte Nutzung von Künstlicher Intelligenz (KI) zur Optimierung

von Gebäudebetrieben. KI-gestützte Systeme können Wartungsprozesse automatisieren und Energieeinsparungen durch vorausschauende Analysen ermöglichen. Auch das Thema „Smart Buildings“ wird an Bedeutung gewinnen, mit immer mehr vernetzten Systemen, die Gebäude autonomer und effizienter machen. Zudem wird der Fokus auf nachhaltiges Bauen und den CO<sub>2</sub>-neutralen Betrieb von Gebäuden weiter zunehmen.

**Mikis Waschl:** Die Veränderungen werden nicht weniger werden, und immer schneller. Technologische Durchbrüche, unerwartete Ereignisse, regulatorische Anforderungen, strahlende Märkte oder Industrien, Disruption und Co. werden auch die nächsten Jahre prägen. Da wird es angenehme und weniger angenehme Ausschläge geben. Offenheit, Neugierde, Resilienz und eine gesunde Wertekultur in allen Lebenslagen können helfen diese manchmal unruhig wirkende Welt nicht als Bedrohung, sondern als Cocktail aus Chancen zu sehen.

Jetzt Termin vereinbaren auf [immOH.at](https://www.immOH.at)

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

## Rundum Betreuung von AH! bis OH!

**Haus & Gebäudetechnik**  
Von HKL, Elektrotechnik und Sanitär über Schrankensysteme bis zu Mess-, Steuer- und Regeltechnik decken wir Ihren kompletten Bedarf an Gebäudetechnik ab.

**Sicherheitstechnisches Zentrum**  
Ob Objektsicherheitsprüfung, Brandschutz oder Arbeitsmedizin – Wir unterstützen Sie bei sämtlichen sicherheitstechnischen Herausforderungen.

**Infrastrukturelle Leistungen**  
Mit unseren infrastrukturellen Services decken wir umfassende Reinigungs- und Leistungsarten ab.

**Gewährleistung**  
Wir stellen sicher, dass Ihre Anlagen auch nach der Übernahme unabhängig geprüft werden, sodass Sie stets volle Transparenz über Ihre Gewährleistungsansprüche haben.

**Instandhaltung**  
Mit unserer professionellen Wartung, Inspektion, Instandsetzung sowie Überprüfung erhalten wir Ihre Anlagenverfügbarkeit. Unser Stördienst ist rund um die Uhr für Sie da.

**Planungs- und Errichtungsleistungen**  
In den Bereichen Elektrotechnik, HKL und Photovoltaik sind wir von der Planung bis zur Wartung der fertigen Anlagen Ihr kompetenter Partner.

Die Facility-Service-Unternehmen in Österreich verzeichnen für das Geschäftsjahr 2023 ein beachtliches Wachstum von durchschnittlich 7,4 Prozent. Dieser Wert stellt das stärkste Wachstum seit Beginn der Ländekonkt-Marktbeobachtungen im Jahr 2015 dar. Besonders Dienstleister mit einem Schwerpunkt im technischen Service legen mit durchschnittlich 11,9 Prozent deutlich stärker zu als andere Anbieter. Die Anzahl der Beschäftigten steigt bei allen analysierten Unternehmen im Durchschnitt um 4,0 Prozent. Die Umsatzsteigerung ist zum Teil durch Lohnsteigerungen beeinflusst, die auf intensive Kollektivverhandlungen durch die hohe Inflation zurückzuführen sind.

#### Das Ranking

ISS Facility Service mit Österreich-Sitz in Wien behauptet die Marktführerschaft. Die österreichische Tochter des weltweit größten, aus Dänemark stammenden Facility-Management-Anbieters erzielte im Jahr 2023 einen Inlandsumsatz von 332,9 Millionen Euro (+9,8 %). Die CKV Gruppe verbessert sich gegenüber dem Ranking von 2022 um vier Positionen auf Rang zwei mit nun 175,0 Millionen Euro Umsatz. Damit liegt die Unternehmensgruppe, zu der unter anderem Hellrein, Siwacht und Servitec gehören, knapp vor der Dussmann Group (173,0 Mio. €). Mit einem konsolidierten Inlandsumsatz von geschätzt



165,0 Millionen Euro, was einem Wachstum von 3,1 Prozent entspricht, liegt Simacek auf dem vierten Rang. Sodexo erreicht mit einem Umsatz von 150,3 Millionen Euro (+9,4 %) den fünften Platz. Auf dem sechsten Rang folgt ÖWD aus Salzburg mit einem geschätzten Umsatz von 117,0 Millionen Euro (+6,4%). Hausbetreuung Atensam erreicht mit 104,3

Millionen Euro Rang sieben (+10,0 %) und liegt damit knapp vor Equans mit Service-Umsätzen von 104,0 Millionen Euro (+6,1 %) in 2023. Apleona Austria überschreitet erstmals die 100-Millionen-Euro-Marke und macht einen Sprung von Rang 20 auf neun. Thomas Winter, CEO der Apleona Austria GmbH: „Die Dekarbonisierung des Bestandes so-

wie der Einsatz von Künstlicher Intelligenz und Digitalisierung sind zentrale Treiber für die Transformation des Facility Managements. Apleona Austria ist bestens aufgestellt, um diese Herausforderungen zu meistern und erwartet daher ein überdurchschnittliches Wachstum in den kommenden Jahren.“ Durch die Übernahme der Siemens Gebäudemanage-

ment & -Services ist das Unternehmen 2023 mit einem Umsatz von 101,0 Millionen Euro um 102,0 Prozent gewachsen. Markas mit Sitz in St. Pölten schließt die Top 10 mit einem Umsatz von 82,3 Millionen Euro (+10,8%) ab.

#### Personalkonzept

Worauf legen die Auftraggeber bei Vergaben besonderen

Wert? Neben dem Preis berücksichtigen Facility-Service-Kunden inzwischen besonders das Personalkonzept. Die zunehmende Komplexität und Relevanz des Facility Managements für den Betrieb von Immobilien und die angespannte Personalverfügbarkeit verändern das Vergaberhalten und die Prioritäten der Auftraggeber. Die regionale Präsenz des Dienstleisters sowie Referenzen und eine hohe Digitalkompetenz gewinnen ebenfalls an Bedeutung. Stefan Babsch, Geschäftsführer der STRABAG Property and Facility Services Unternehmensgruppe: „Die Komplexität des Facility Management nimmt deutlich zu. Neben den klassischen Services des Facility Management werden zunehmend auch Leistungen im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung von Gebäuden seitens der FM-Anbieter erwartet. Dies wird langfristig zu einem Zusammenwachsen der Serviceleistungen mit Errichterleistungen führen. In Folge werden die Bedeutung und das Potential des Facility Management deutlich steigen. Im Zuge unserer strategischen Ausrichtung mit dem klaren Fokus, unsere Kunden bei ihrer Nachhaltigkeitsstrategie zu unterstützen, haben wir früh begonnen, unser Leistungsportfolio um die notwendigen Produkte bzw. Kompetenzen zu erweitern. Dadurch fühlen wir uns für die kommenden Herausforderungen des FM-Marktes bestens gerüstet.“

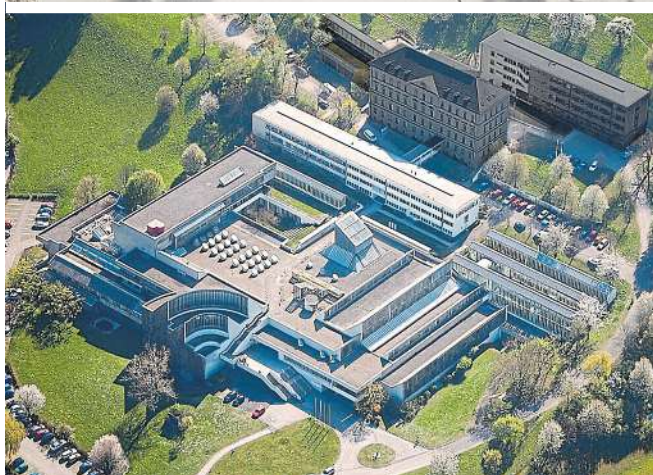
## Moderne Lernwelten

Diözese Linz. Ein Campus der Zukunft für Bildung, Wissenschaft und Menschlichkeit entsteht

Die Diözese Linz steht aktuell vor multiplen Aufgaben und Chancen: Das denkmalgeschützte Gebäude der Privaten Pädagogischen Hochschule der Diözese Linz (PHDL) ist sanierungsbedürftig. Das ist zwar eine große Herausforderung, die Diözese betrachtet dies jedoch gleichzeitig als einzigartige Möglichkeit. Der Campus wird völlig neu gedacht - neben pädagogischen Berufen sollen dort künftig auch Theologie, Philosophie und Kunstwissenschaft und Sozialbetreuung gelehrt und beforscht werden. „Wir haben dieses Projekt aus einer Not heraus begonnen, weil wir sanieren müssen. Aus dieser Situation heraus haben wir überlegt, wozu und haben uns dann entschieden, in die Breite zu gehen und hier ein Bildungsprojekt zu entwickeln. Und aus dem Bildungsprojekt entwickeln wir das Bauprojekt“, sagt Johann Hintermaier, Bischofsvikar der Diözese Linz und Projektauftraggeber des Campus der Zukunft.

#### Aufstockung

Der Campus beheimatet derzeit neben der Lehrer\*innenbildung an der PHDL eine Schule für Sozialberufende (SOB) der Caritas, das Kolleg für Sozialpädagogik (SPK) sowie einen Teil der Diözesan- und Universitätsbibliothek von



Links unten: Die Diözese Linz heute. Beim Neubau wird ein Großteil der Nutzflächen in den Bestand integriert

PHDL und KU Linz. Neu dazu kommen sollen die Katholische Privat-Universität Linz, die gesamte Diözesan- und Universitätsbibliothek mit Medienverleih, die zweite Schule für Sozialberufende der Caritas (derzeit Schiefersederweg) ein Forschungskindergarten und das Konservatorium für Kirchenmusik, das zurzeit im Petrinum angesiedelt ist. Etwa 1.500 Personen studieren derzeit am Campus - künftig werden es über 2.000 sein.

Das Siegerprojekt wurde in einem von der Diözese Linz EU-weit ausgelobten zweistufigen Planungswettbewerb ermittelt. Das Atelier Thomas Pucher ging als Sieger hervor. Insgesamt galt es, den besten Entwurf aus 19 Einreichungen zu ermitteln und auf Machbarkeit und Finanzierbarkeit zu überprüfen. „Das Projekt überrascht mit seiner einzigartigen konzeptionellen Lösung: Anstelle von Zubauten (wie dies alle anderen Beiträge vorschlugen), wird der Bestand durch eine Aufstockung in die Höhe entwickelt“, sagt Roland Gnäiger, Architekt und Juryvorsitzender des Architekturwettbewerbs. Baubeginn: voraussichtlich 2026. Inhaltlich wurde der Prozess vom Unternehmen M.O.O.CON begleitet. Die juristische Verfahrensbegleitung lag bei der Kanzlei Schramm Öhler Rechtsanwälte.



# Die Welt ist voller guter Absichten

**Veranstaltung.** Die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) lädt zum Symposium zu Nachhaltigkeit ein

Herausfordernd ist, gute, nachhaltige Absichten in ziel-führende Handlungen umzusetzen, die konkrete, spürbare Auswirkungen haben. Genau das ist die Idee hinter dem Nachhaltigkeits-symposium der ÖGNI. Zum ersten Mal in der Geschichte der Organisation werden Expert\*innen aus dem gesamten DACH-Raum zusammenkommen, um die Zukunft der Immobilienwirtschaft nachhaltig zu verändern. „Die Immobilienwirtschaft hat einen der größten Hebel, wenn es um die Gestaltung einer nachhaltigen Zukunft geht“, so ÖGNI Geschäftsführer Peter Engert, „das beginnt bei den Gebäuden selbst, aber es betrifft auch die Entwicklung von lebenswerten Städten und Gemeinden.“ Die internationalen Expert\*innen werden in drei Arbeitsgruppen die aus der Sicht der ÖGNI drängendsten Umsetzungsbereiche adressieren, analysieren und die Machbarkeit, aber auch Forderungen an Gesellschaft und Politik skizzieren. Die Rolle von Gemeinden und Städten in der Transformation wird genauso diskutiert wie die Unterstützung durch Digitalisierung sowie Datensammlung und -analyse. Kreislaufwirtschaft als zentrales Element des Erhalts der europäischen Wirtschaft



CIA SPEAKERS

**„Wenn es um Nachhaltigkeit geht, denken wir an erneuerbare Energien, Elektroautos oder grüne Technologien – aber wir übersehen oft die enormen Auswirkungen, die Gebäude auf unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck haben“**

Cate Blanchett  
SchauspielerIn

wird ein weiterer Schwerpunkt sein. Peter Engert: „Die Transformation der Wirtschaft in Richtung Nachhaltigkeit kann nur gelingen, wenn große Teile der Gesellschaft die Notwendigkeit und die positiven Auswirkungen auf unser zukünftiges

## Save the Date

Am 17. Oktober 2024 veranstaltet die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) zum ersten Mal in ihrer Geschichte ein Symposium zu Nachhaltigkeit unter dem Titel „Sustainability: Turning Intentions into Impact!“ in der Wiener Hofburg. Expert\*innen aus der gesamten DACH-Region werden am 16.10. zu ausgewählten Themenbereichen praxistaugliche Lösungsansätze entwickeln. Diese werden am 17.10. bei der Abschlussgala in der Wiener Hofburg präsentiert. Erwartet wird außerdem Hollywood-Star Cate Blanchett.

Eine Teilnahme ist nur mit persönlicher Einladung und Anmeldung möglich. Bewerbung für eine Teilnahme unter: [ogni.at](https://ogni.at)

Leben verstehen. Das ÖGNI-Symposium wird zu diesem Verständnis beitragen. Daher ist der Besuch für alle interessant, die sich mit Nachhaltigkeit und Klimaschutz in der Immobilienwirtschaft auseinandersetzen.“



Alpentherme Gastein: Die 1.000 m<sup>2</sup> Linoleumböden im REHA-Bereich waren bis zu 20 Jahre alt. Jetzt scheinen sie durch die Überlackierung wieder in neuem Glanz



## Neuer Boden ohne viel Aufwand

**Umdenken. Renovieren leicht gemacht**

Abgenutzte Holz- und elastische Böden sind ärgerlich und optisch nicht ansprechend. Für deren Erneuerung gibt es professionelle Lösungen, die sie wieder erstrahlen lassen. Das schwedische Unternehmen Bona hat sein über hundert Jahre angesammeltes Wissen über die Pflege von Holzböden genutzt und ein Verfahren entwickelt, mit dem auch elastische Bodenbeläge aus Linoleum, PVC, Gummi oder LVT erneuert werden können. Die geringeren Auswirkungen bei der Bodenrenovierung im Vergleich zum Austausch sind klar, wurden jedoch in nur wenigen Stu-

dien quantifiziert. Bona hat daher zusammen mit dem IVL Swedish Environmental Research Institut ein Projekt initiiert, um die Fakten herauszufinden. Die Ergebnisse zeigen erhebliche Einsparungen von Energie und einem reduzierten CO<sub>2</sub>-Fußabdruck im Vergleich der Neuversiegelung zu einem Austausch des Bodens. Renovierung bringt nicht nur langfristige Vorteile für die Umwelt, sondern auch Kosten- und Zeiteinsparungen, sowie eine bessere Bodenhygiene und eine langlebige, widerstandsfähige Oberfläche. Darüber hinaus bieten die modernen Innovationen absolute Gestaltungs-

freiheit. Sie ermöglichen ganz neue Designs und Farbgebungen zu erhalten – ohne Belagsaustausch. Die Vorteile auf einem Blick:

- CO<sub>2</sub>- & Energie-Einsparungen von bis zu 90%\*
- Bis zu 40% Kosteneinsparung\*
- Bis zu 60% Zeiteinsparung\*
- Endlose Gestaltungsmöglichkeiten
- Langlebige, widerstandsfähige Ergebnisse

\* Basierend auf Berechnungen im IVL-Bericht von 2020 „Erhöhung der Ressourceneffizienz in der schwedischen Fußbodenindustrie durch Fußbodenrenovierung“.



**Individuelle Büromöbel aus Österreich.**

Wir sind Ihr verlässlicher Partner für die Einrichtung flexibler, moderner Arbeitswelten und bieten Beratung, Planung & Lieferung aus einer Hand.

**neudoerfler**  
[www.neudoerfler.com](https://www.neudoerfler.com)

**Interview.** Ein Gespräch mit Digitalisierungsexperte Matthias Mosig über Künstliche Intelligenz im Facility Management

# „Wir werden autonom gesteuerte Gebäude erleben“

**Wo kommt Künstliche Intelligenz (KI) in der FM-Branche bereits zum Einsatz?**

**Matthias Mosig:** Am häufigsten wird KI bis jetzt in KI-basierten Chatbots eingesetzt, um z. B. die Störungsmeldungen von Gebäudenutzern, deren Erstqualifizierung und Weiterleitung zu automatisieren. Aber auch die Steuerung von Reinigungsrobotern erfolgt KI-basiert. Dann finden wir mit Blick auf die Nachhaltigkeit auch den Einsatz in der Gebäudeleittechnik und bei der Analyse und Interpretation von Sensordaten in IoT-Plattformen.

**Wird der Einsatz von KI eine strategische Notwendigkeit in der FM-Branche sein?**

Ja, KI wird definitiv eine strategische Notwendigkeit haben. Allein die Rahmenbedingungen wie Fachkräftemangel und immer komplexer werdende Herausforderungen im Bereich der Nachhaltigkeit bzw. ESG sowie der Regulatorik werden ohne KI und (Teil-)Automatisierung nicht zu bewältigen sein.

**Wie wird die KI den modernen Facility Manager unterstützen?**

KI auch in Verbindung mit Sensorik wird vor allem eine bedarfsgerechtere und vorausschauende Dienstleistungserbringung wie z. B. im Bereich der Reinigung und Wartung ermöglichen. Durch den KI-basierten Abgleich von Wartungs- und Prüfprotokollen mit den Soll-Fristen und die Identifikation und Weiterverarbeitung von Mängeln aus den Protokollen wird der Steuerungsaufwand der Facility Manager erheblich reduziert werden. Außerst spannend wird jetzt die Integration von Chatbots in die Immobilienmanagement- und CAFM-Softwareanwendungen. Dann müssen Daten, Auswertungen, Berichte und deren Zusammenfassungen nicht mehr über manuelle Filter- oder Reportfunktionen abgefragt werden. Die Facility Manager können dann mit Prompts wie bei Chat GPT mit den eigenen Daten kommunizieren und diese KI-basiert aufbereiten und interpretieren lassen.

**Wie kann KI bei der Bewältigung der vielen Daten helfen?**

KI wird uns diese Daten, die meist unstrukturiert und lückenhaft vorliegen, erst einmal lesbar aufbereiten, dann analysieren und interpretieren. Im Bereich der Energieverbrauchserfassung wird sie uns durch Interpolation auch

Lücken in der Ablesung schließen.

**Wird uns die KI im Gebäudemanagement viel Zeit und Geld sparen?**

Ich würde eher sagen, dass die KI uns helfen wird, das Aufgabenspektrum im Facility Management bei jetzt schon fehlenden Kapazitäten

überhaupt zu stemmen. Aber wenn die KI-basierte Analyse des Anlagenverhaltens einen energieeffizienteren Betrieb ermöglicht, werden natürlich auch direkt externe Sachkosten eingespart. Wenn die vakanten und aktuell schwer, bis nicht zu besetzenden Stellen in der Objektbuchhaltung aufgrund des Einsatzes von

## Zur Person

Matthias Mosig ist Prokurist und Head of Digital Transition bei der TÜV SÜD Advimo GmbH. Als Bauingenieur war er zu Beginn seiner beruflichen Laufbahn in der Bauabwicklung tätig und wechselte vor ca. 20 Jahren in die Real Estate und Facility Management Beratung. Als Mitbegründer der cgmunich GmbH war er neben seiner Bereichsleitertätigkeit schwerpunktmäßig in der Prozess- und IT-Beratung tätig. Nach dem Verkauf des Unternehmens an den TÜV SÜD verantwortete er als Prokurist und Bereichsleiter den Bereich Real Estate Consulting sowie den Aufbau des BIM Consultings und BIM Managements bis er die Stabsstelle Head of Digital Transition übernahm. Er ist Leiter des Arbeitskreises Digitalisierung der GEFMA e.V. und aktives Mitglied im Arbeitskreis BIM der RealFM e.V. und Beiratssprecher des CAFM Rings. Als Mitautor war Matthias Mosig an Veröffentlichungen wie der GEFMA Richtlinien 400ff, dem BIM2FM Leitfaden der RealFM und den Büchern „CAFM-Handbuch“ (Springer), „BIM im Immobilienbetrieb“ (Springer) sowie „Auf dem Weg zu einer nachhaltigen, effizienten und profitablen Wertschöpfung von Gebäuden“ (Springer) beteiligt.

Robotic Process Automation und KI-Komponenten durch Technologie ersetzt werden können, werden natürlich auch entsprechende Personalkosten eingespart.

**Wird die KI künftig unsere Gebäude überwachen?**

Ja, aus technischer Sicht werden wir sicherlich in der Zukunft mehr oder weniger autonom gesteuerte Gebäude erleben, in denen die technischen Anlagen ohne menschliche Zwischeninstanzen Handlungsbedarf anzeigen und mit FM-Dienstleistern kommunizieren. Im Bereich der Gebäudesicherheit gibt es bereits zahlreiche Anwendungsfälle im Bereich der visuellen Sensorik, Bewegungsmustererkennung und auch den Einsatz von Robotic. Dadurch wird die Überwachung fast lückenlos möglich und es werden keine Menschen in Gefahrensituation gebracht. Auf der anderen Seite darf der Datenschutz, Persönlichkeitsrechte, etc. natürlich nicht verletzt werden.

**Welche Gefahren sehen Sie bei dem Thema?**

Da viele KI-Anwendungsfälle häufig von einer großen und aus verschiedenen Datenquellen stammenden Datenbasis abhängt und Analysen meist in der Cloud ablaufen, wird das Thema Cyber Security, Datensicherheit und Datenschutz eine noch größere Relevanz bekommen.

**Wo sehen Sie aktuell die größte Herausforderung?**

Chat GPT und einschlägige Videoclips haben das Thema KI für uns alle erlebbar und uns die Potenziale verständlich gemacht. Die Erkenntnis hinsichtlich des technologischen Fortschritts kann nur sein: Alles ist möglich! Die größte Herausforderung liegt nun darin, die Möglichkeiten der KI in konkrete, nutzbringende Anwendungsfälle für den Alltag des Facility Managements zu überführen und auch in Standardsoftwareanwendungen als Standardfeature verfügbar zu machen. Und in vielen Fällen müssen wir erst einmal die benötigte Datengrundlage schaffen, die es aktuell leider eher selten gibt.

## Nachhaltigkeit und Energieeffizienz durch FM

**Monitoring.** Wechselwirkungen und Synergien erkennen

In Zeiten von steigenden Energiepreisen und einem erhöhten Bewusstsein für Nachhaltigkeit nimmt die Bedeutung von Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gerade auch im Immobilienbereich zu. Dabei stehen Immobilienbesitzer\*innen und -verwalter\*innen, mit dem richtigen FM-Partner\*in, zahlreiche Maßnahmen zur Verfügung, um die Effizienz ihrer Gebäude zu steigern.

### Energieverbrauch

Einspar- und Optimierungspotenziale zu identifizieren,

ist einer der ersten Schritte, um zu eruieren, wo Energie verbraucht wird. Dabei hilft die Mess- und Regeltechnik, bzw. das Energieverbrauchsmonitoring. Die Datenmessung und Auswertung zeigen die einzelnen Verbrauchsmengen an und es wird erkannt, wo Optimierungspotenzial besteht. So kann man Maßnahmen wie einen Anlagentausch, die Implementierung von Sensorik, Teilabschaltungen oder auch intelligente Steuerungssysteme ergreifen. Aber auch schon kleine Eingriffe und

Umstellungen, wie beispielsweise von herkömmlichen Leuchtmitteln auf LED-Beleuchtung in Verbindung mit IOT-Sensorik, können ihren Beitrag für nachhaltigere Gebäude leisten. Je besser man sein Gebäude kennt, desto effizienter kann man es steuern und betreiben. Immobilien-dienstleister\*innen wie immOH! unterstützen Menschen dabei, Wechselwirkungen und Synergien in ihrem Gebäude zu entdecken und zu nutzen.

immoh.at



Je besser man sein Gebäude kennt, desto effizienter kann man es betreiben