



Lesen Sie die gesamte Kampagne auf unternehmensratgeber.info

Corporate Guide

Facility Management Special



FOTO: PANATTONI

Frauen managen exzellent: Ein mutiges Netzwerk für Wandel im Facility Management

Ein Beitrag von Dr.ⁱⁿ Caroline Samwald

Seite 10



Besuchermanagement

Digitale Lösungen statt Zettelwirtschaft

Seite 13

European Payments Study

Wer kassiert künftig? Der Kampf um Europas Payment-Potenziale

Seite 05

WE FOR YOU

Bei allen steuerlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Herausforderungen, national wie international.

66

Jahre Erfahrung

9000

Mitarbeiter:innen

9

Länder

leitnerleitner.com

leitnerlaw.eu

LeitnerLeitner
Tax Audit Advisory

LeitnerLaw
Rechtsanwälte

Dornbirn | Freistadt | Graz | Innsbruck | Kitzbühel | Linz | Ried | Salzburg | Wien | Beograd | Bratislava | Budapest | Kecskemét | Ljubljana | Praha | Sarajevo | Zagreb | Zürich

IN DIESER AUSGABE

04



FOTO: UNSPLASH

**Veränderte Risiken –
veränderte Risikoversorge**
Interview mit Christoph Repolust



FOTO: UNSPLASH

11

Wachsende Bedeutung
Facility Management laut FMA und
IFMA unverzichtbar



FOTO: UNSPLASH

**Wie KI bei der Gebäude- und
Betrieboptimierung helfen
und Kosten sparen kann**
Expertise von Univ.-Prof. Dr.
Alexander Redlein

Project Manager: **Marlene Mazal, MSc &
Stefan Lemmerer, BSc**

Business Developer: **Paul Pirkelbauer, BA**

Lektorat: **Sophie Müller, MA**

Grafik und Layout: **Juraj Prikopa**

Managing Director: **Bob Roemké**

Fotocredits: **wenn nicht anders angegeben bei
Shutterstock**

Medieninhaber: **Mediaplanet GmbH, Bösendorferstraße
4/23 · 1010 Wien · ATU, 4759844 · FN 322799FG Wien**

Impressum: **mediaplanet.com/at/impressum/**

Distribution: **STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H.**

Druck: **Mediaprint Zeitungs- und Zeitschriftenverlag
GmbH & Co KG**

Kontakt bei Mediaplanet: Tel: **+43 676847785256**
E-Mail: **hello-austria@mediaplanet.com** ET: **25.06.2025**

Blieben Sie in Kontakt:

 **Mediaplanet Austria**

 **@mediaplanet.austria**

VORWORT

Zentrale Herausforderungen moderner Unternehmen unserer Zeit

Der vorliegende Corporate Guide widmet sich den zentralen Herausforderungen moderner Unternehmensführung, vom strategischen Risikomanagement über Digitalisierung und Cybersicherheit bis hin zu nachhaltigem Wachstum.

Leitbetrieb Österreich – das Netzwerk für kundenorientierte Unternehmen.



Unternehmen aller Branchen stehen in einer sich stark transformierenden Zeit vor vielschichtigen Herausforderungen. Servicequalität ist dabei ein wesentliches Thema, das alle Branchen vereint. Sie ist die Basis für Kund:innenzufriedenheit, Kund:innenbindung sowie ein positives Markenimage, die sich allesamt auf den Unternehmenserfolg auswirken. Unternehmen sind in Zeiten von Digitalisierung, Automatisierung und KI durch einfache Rezensionsmöglichkeiten im Internet transparent wie noch nie – und jede schlechte Erfahrung von Kund:innen kann die Reputation im Internet sehr schnell negativ beeinflussen.

Vor allem Branchen mit viel direktem Kund:innensupport wie im Facility Management sind gefordert. Doch kein Unternehmen ist ausgenommen: Neben Preis und Einzigartigkeit von Produkt oder Dienstleistung ist die etablierte Servicequalität wesentlich für Kaufentscheidungen. Kund:innen schätzen eingespielte, planbare und langfristig gültige Abläufe. Serviceleistungen sind immer auch Aufwendungen und müssen nachhaltig finanzierbar sein. Kund:innenvorteile müssen immer die entstehenden Kosten im Unternehmen rechtfertigen. Dafür sind eine gute Risikoversorge, verlässliche Lieferketten, solide Evaluierungen und zeitgerechte Information bei etwaigen

Marktänderungen essenziell – sie tragen wesentlich zu guter Servicequalität und zufriedenen Kund:innen bei.

Auch Abteilungen ohne direkten Kund:innensupport beeinflussen innerbetrieblich die Servicequalität des Unternehmens. Das beste Beispiel dafür ist eine gute HR-Abteilung, die für das Wohlbefinden der Mitarbeiter:innen Sorge trägt und leistungsorientierte Entlohnung sicherstellt. Nur zufriedene und motivierte Mitarbeiter:innen sind bereit, sich für Kund:innen mit bestem Service zu engagieren.

Wir sehen bei den Leitbetrieben unseres Netzwerks, dass in allen Abteilungen nachhaltig daran gearbeitet werden muss, sich durch exzellente Servicequalität ein positives Alleinstellungsmerkmal in der Branche zu schaffen. Laufende Innovationen und das Bemühen, Kund:innenwünsche zu verstehen sowie bedienen zu können, sind dabei stete Anliegen.

Die Servicequalität verbessert sich laufend im freien Markt, da sie wesentlich für den Wettbewerb ist. Für Kund:innen ist dies eine positive Entwicklung – und speziell für heimische Unternehmen eine nachhaltige Lösung, um sich national und international Marktanteile zu sichern.

Wir wünschen allen Leser:innen des Corporate Guide 2025 spannende Impulse für die tägliche Praxis. ■

Text
Michael Fellner

Passt Ihre Risikoabsicherung wie ein Maßanzug?

Um das unternehmerische Risiko zu minimieren, sollte ein Unternehmen vorsorgen. Worauf es bei der Risikoabsicherung ankommt und warum sie gemeinsam mit Versicherungen passgenau zugeschnitten werden sollte, erklärt Josef Aigner, Head of Department Corporate Business bei der Vienna Insurance Group (VIG).

Wie versteht die VIG den Begriff Risikoabsicherung im Unternehmenskontext?

So individuell die Geschäftsbereiche von Unternehmen sind, sind auch die jeweiligen Risiken. Potenzielle Risiken muss man kennen, bewerten und managen. Hier kommen wir ins Spiel. Wir unterstützen unsere Kund:innen beim Identifizieren von Risiken und zeigen Optionen auf, diese zu handhaben. Versicherungen sind ein Weg, um Risiken zu transferieren. Im (versicherten) Schadensfall übernehmen wir den vereinbarten Schadensersatz und entlasten somit das Unternehmen.

Welche aktuellen Risikofelder sind für Unternehmen besonders relevant?

Jedes Unternehmen hat seine individuellen Risiken, die davon abhängen, was es wo, wie, warum, mit wem und für wen tut. Individuelles Risiko steckt in Rohstoffbeschaffung, Lieferkette, Produktion, Vermarktung, Reputation. Es lassen sich aber auch Risiken ausmachen, die für alle gelten, beispielsweise der Brandschutz. Auch die zunehmend sprunghafte Politik wird mehr und mehr zu einem Risiko für Unternehmen – denn sie brauchen Kontinuität. Ein Faktor, der uns heute ebenso alle betrifft, gleichwohl er jahrzehntelang weit entfernt schien, ist Krieg. Ein weiteres Risiko, das nicht minder bedrohlich ist: der Klimawandel und seine Folgen. Hier spielen

nicht nur Naturkatastrophen, sondern auch die Haltung zur Wissenschaft und das Anerkennen des Zusammenhangs zwischen Ursache und Wirkung eine Rolle.

Welche Strategien und Produkte bietet die VIG zur Unterstützung an?

Unsere Strategie ist der Dialog. Risikoberatung ist ein Gespräch auf Augenhöhe. Wir setzen auf persönlichen Kontakt mit unseren Kund:innen – von Anfang an. Unser Ziel ist eine maßgeschneiderte Lösung für jedes Unternehmen. Für das Maßnehmen nehmen wir uns Zeit. Wir hören unseren Versicherungsnehmer:innen zu: Welche Ziele, Wege und Herausforderungen haben sie? Welche Sorgen treiben sie um? Als Versicherung kann ich ihnen nicht alle Sorgen nehmen, aber ich kann ihnen die Sicherheit geben, die sie brauchen, um mit ihrem Unternehmen voranzuschreiten. In die Risikoberatung bringen wir unsere Erfahrungen als führende Versicherungsgruppe in Zentral- und Osteuropa ein. Darüber hinaus schaffen wir Awareness für Risiken, die Unternehmen bislang noch nicht auf dem Schirm hatten.

Wie sieht das in der Praxis aus?

Wir schauen auf das Unternehmen, die Branche und typische Schadensbilder ähnlicher Unternehmen der Vergangenheit und fragen uns: Was passierte wann, wie und warum – und welcher

Schaden entstand? Wie lässt sich ein solcher Schaden technisch und organisatorisch vermeiden? Wir sehen aktuell häufig, dass Unternehmen vergleichsweise „sicher“ an ihrem Standort aufgestellt sind – aber die ihnen buchstäblich zugrunde liegende Infrastruktur nicht: Da liegen schlimmstenfalls Wasserleitungen aus den 1950ern und bergen ein erhebliches Risiko für die kontinuierliche Wasserversorgung, die die Unternehmen brauchen.

Wie entwickelt sich Risikomanagement weiter?

Digitalisierung und KI sind Werkzeuge, die uns befähigen, viel mehr Daten in kürzerer Zeit zu verarbeiten. Das hilft uns als Versicherung, Muster in Schadensereignissen eher zu erkennen und künftige Risiken abzusehen. Die so gewonnene Zeit können wir in den Dialog stecken. Aber: Die Auskunft unserer technischen Helferlein ist nur so gut wie die Datenbasis, mit der wir sie füttern – es liegt in unserer Hand."

Welchen Tipp geben Sie Unternehmen mit auf den Weg?

Kümmern Sie sich frühzeitig um die Risikovorsorge. Suchen Sie sich erfahrene Versicherungen und gehen Sie in einen beständigen Dialog, um gemeinsam eine maßgeschneiderte Lösung für Ihr Risikomanagement zu erarbeiten. ■



Josef Aigner
Head of Department
Corporate Business
bei der Vienna Insurance Group



Erfahren Sie mehr über die VIG unter group.vig





Veränderte Risiken – veränderte Risikovorsorge

Kein Zeitalter hat bislang so schnelle Veränderungen gebracht wie das heutige. Unternehmen brauchen deshalb ein passgenaues Change Management, um betriebliche Risiken zu minimieren. Wie das geht, erklärt Christoph Repolust, Vorstand Sales & Account Management der GrECo International AG.

Risiko- und Change Management – Was müssen Unternehmen wissen?

Jedes Unternehmen sieht sich Risiken gegenüber. Essenziell ist, diese vorab zu identifizieren: Es gilt, den maximal möglichen Schaden, den sie verursachen könnten, zu bewerten – und mit geeigneten Maßnahmen zu mindern. Das verbleibende Restrisiko muss in Kauf genommen oder versichert werden. Dabei verändern die zunehmenden Naturkatastrophen die Versicherungslandschaft. Die Schere der Unversicherbarkeit klafft immer weiter auseinander – das muss allen klar sein. Hier liegt es an uns als Risikospezialist, Awareness zu schaffen. Gemeinsam mit unseren Klient:innen gestalten wir den nötigen Versicherungsschutz passgenau.

Wie verändert sich Risikomanagement aktuell – welche Herausforderungen nehmen zu?

Das Risikomanagement ändert sich, weil sich die Risiken ändern. Aktuell stellen der Klimawandel und seine Folgen ein großes Risiko für Unternehmen in Österreich und weltweit dar. Rasche Temperaturschwankungen, Starkregen, Hochwasser – die Naturkatastrophen sind Hauptrisiken.

Wie wirkt Risikomanagement?

Ein Beispiel: Vergangenen Herbst waren zahlreiche Gewerbe- und Industrieunternehmen vor allem in Niederösterreich aufgrund der extremen Regenfälle überflutet. Auch bei einem Klienten waren Gebäude, Warenvorräte, Maschinen und der Unternehmensparkplatz schwer betroffen.¹ Der Schaden betrug mehrere Millionen Euro.

Risikomanagement hilft hier, um Schäden zu minimieren oder idealerweise zu vermeiden. Zum einen durch organisatorische

Maßnahmen: bei steigenden Pegelständen könnte man den Parkplatz räumen und LKWs in Sicherheit bringen. Andererseits durch bauliche Maßnahmen, Stichwort Hochwasserschutz, wenn diese behördlich genehmigt werden. Auch ein Hochlager, zwei Meter über dem Boden beginnend, senkt das Risiko von Warenverlust weiter. Doch ein Restrisiko bleibt immer. Zu bedenken ist zudem nicht nur der akute Schaden, den Naturkatastrophen auslösen, sondern auch der Schaden, den ein Betriebsausfall bringt.

Wie helfen Sie Unternehmen beim Absichern komplexer Risiken wie Cybersicherheit, ESG oder Lieferkette?

Bei Cybersicherheit geht es um den Schutz sämtlicher IT-Systeme eines Unternehmens vor Cyberangriffen durch Hacker:innen. Hier müssen externe Profis ans Werk, die die Systeme prüfen, sichern und die Sicherung kontinuierlich aufrechterhalten. Mindestens zweimal im Jahr sollten Penetrationstests laufen. Hinzu kommt die Sensibilisierung der Belegschaft für das Thema. Für den Notfall – das System ist infiltriert worden – braucht es Krisendienstleister:innen, die wie die Feuerwehr bei einem Brand sofort Maßnahmen ergreifen, um den Schaden zu begrenzen. Dazu müssen sie das Unternehmen und seine IT-Struktur bestens kennen, was für eine langfristige Zusammenarbeit spricht.

Bei ESG (Environmental, Social and Governance) wieder ein Beispiel: Unser Klient, ein Glasproduzent, befeuert bislang seinen Glasschmelzofen mit Öl oder Gas. Im Sinne der geforderten Nachhaltigkeits- und Klimaziele tauscht er den fossilen Brennstoff gegen erneuerbaren Strom. Mit der neuen Energiequelle ändert sich auch

das Risiko: Der Klient braucht jetzt unter anderem ein Strom-Back-up, um die kontinuierliche Stromzufuhr zu sichern.

Bei der Lieferkette geht es vorrangig darum, nicht nur von einer Lieferantin/einem Lieferanten beziehungsweise einer Rohstoffquelle abhängig zu sein. Zudem müssen die Lieferketten ESG-konform sein.

Welche Rolle spielt Technologie bei der Risikoanalyse und -bewältigung bei GrECo?

KI ermöglicht eine schnellere Analyse von immer mehr Daten, um Schadensmuster zu erkennen und passende Gegenmaßnahmen zu ermitteln. Auch beim Bewältigen erleben wir technologischen Fortschritt: So setzen Recycling-Unternehmen beim Brandschutz – bei denen es erfahrungsgemäß häufig aufgrund der vielen Batterien und Akkus im Restmüll brennt – auf Wärmebildkameras, die automatisch Wasserwerfer aktivieren, sobald sie einen Brandherd entdecken.

In welche Richtung entwickelt sich Risikomanagement? Was sollten Unternehmen heute schon für morgen beachten?

Bleiben wir bei Naturkatastrophen als eines der größten systemischen Risiken der Zukunft: Ein Unternehmen, das sich vergrößern will, muss mit Blick in die Zukunft und auf die sich infolge des Klimawandels absehbar verändernden Standortbedingungen prüfen, wo der Zubau und wie groß er gebaut wird. Brand- und Hochwasserschutz müssen von Anfang an mitgedacht werden. Sicherheit entsteht dann, wenn das Versicherungs- auf das Risikomanagement abgestimmt wird. ■

¹ www.derstandard.de/story/3000000236992/landwirtschaft-unter-wasser-viele-bauern-stehen-vor-dem-nichts



Christoph Repolust
Vorstand Sales & Account Management, GrECo International AG



Lesen Sie mehr unter





Entgeltliche Einschaltung

Wer kassiert künftig? Der Kampf um Europas Payment-Potenziale

Eine aktuelle Studie des Beratungsunternehmens zeb gibt Aufschluss über Trends bei Zahlungsmethoden, Gebühren usw. in Europa. „Payment-Anbieter und Banken stehen unter Zugzwang“, erklärt Nikola Jelacic, Digital-Payments Expert-Partner bei zeb.



FOTO: ZEB

Nikola Jelacic
Expert Partner
zeb consulting

Was sind die zentralen Ergebnisse der Studie?

Während sich der Rückgang von Bargeld beschleunigt, nehmen elektronische Zahlungsmethoden wie Karten-, Konto- und mobile Zahlungen weiter rasant zu. Bis 2027 wird der Gebührenpool, basierend auf Zahlungen von Privatpersonen in der EU, auf rund 105 Milliarden Euro anwachsen. Zwei Drittel davon werden von Zahlungsempfänger:innen – das sind typischerweise die Händler:innen – getragen. Gleichzeitig sinken die Gebühren pro Transaktion und somit die Marge für Payment-Anbieter:innen – auch für Banken.

Was bedeutet das für besagte Payment-Anbieter:innen und Banken?

Die Banken stehen unter Druck, sich neu zu positionieren – vor allem bei Händler:innen und anderen Zahlungsempfänger:innen, wo spezialisierte Technologie- und Serviceanbieter:innen dominieren. Nur wer in Technologie, Omnichannel-Lösungen und neue Geschäftsmodelle investiert, kann in einem margenschwachen Umfeld bestehen.

Welche Chancen bietet diese Entwicklung – und für wen?

Für innovative Banken eröffnen sich neue Ertragspotenziale an der Kund:innenschnittstelle: Mit neuen Bezahlverfahren, die nahtlos in Händler:innenprozesse integriert sind, kann ein:e Payment-Dienstleister:in durch Mehrwert für Kund:innen die Ertragsbasis

ausweiten. Auch Konsument:innen profitieren: von mehr Auswahl, schnelleren Prozessen und personalisierten Angeboten – eine Win-win-win-Lösung also.

Wie positioniert sich Ihr Unternehmen?

Als spezialisierte Beratung im Bereich Financial Services unterstützt zeb Banken und Payment-Anbieter:innen dabei, frühzeitig die richtigen strategischen Weichen für die Zukunft zu stellen. zeb agiert international – und legt dabei großen Wert darauf, mit den Niederlassungen nah an Kund:innen und auf ihren Märkten präsent zu sein. ■



Lesen Sie mehr unter:



respACT
austrian business council
for sustainable development

Digitalisierung trifft Verantwortung: Payment-Trends im Wandel

Die European Payments Study 2025 von zeb Consulting zeigt eindrucksvoll: Europas Zahlungsverkehr steht am Wendepunkt. Instant Payments, Wallets und A2A-Lösungen verdrängen zunehmend Bargeld – schnell, digital, aber auch herausfordernd. Margendruck und Technologiewandel fordern Banken und Dienstleister gleichermaßen.

Doch mehr als nur Technik steht auf dem Spiel. Nachhaltigkeit wird zum Gestaltungsprinzip – auch im Zahlungsverkehr. Ob CO₂-Tracking bei Transaktionen, Anreize für bewussten Konsum oder ESG-konforme Geschäftsmodelle: Digitale Zahlungslösungen können zu einem Katalysator für verantwortungsvolles Wirtschaften werden. Damit wird der Zahlungs-

verkehr Teil einer umfassenderen Green-Finance-Debatte und ist integrativer Bestandteil des Clean Industrial Deals der EU.

respACT setzt hier an – nicht durch Technik, sondern durch Orientierung, Vernetzung und neue Impulse für nachhaltige Unternehmensstrategien. Der csrTAG 2025 am 17. September unter dem Motto „re:imagine CSR“ ist die Plattform für Dialoge, die

Transformation ermöglichen – auch im Finanzbereich.

„Nachhaltigkeit im Zahlungsverkehr fordert ein Umdenken – in Geschäftsmodellen, Konsumverhalten und Finanzstrategien. Der csrTAG bietet den Raum, um genau solche Transformationen gemeinsam zu denken und Verantwortung im Kerngeschäft zu verankern.“ ■



Daniela Knieling
Geschäftsführung,
respACT



Jetzt mehr erfahren:
www.csrtag.at



FOTO: OAIÖ KAUFMANN

E-Mobilität in der Baulogistik: emissionsfrei, leistungsstark und flüsterleise

Mit neuen technologischen Entwicklungen halten vollelektrische Schwerlastfahrzeuge zunehmend Einzug in die Baulogistik – ein Bereich, der traditionell stark vom Dieselantrieb geprägt ist. In Österreich wurde nun erstmals ein sogenannter vollelektrischer Tridem-LKW mit 35-Metertonnen-Kran von den Unternehmen Knauf, Schachinger und Volvo im Zuge einer Innovations-Kooperation konzipiert und in Betrieb genommen. Das Fahrzeug soll eine Alternative für emissionsfreie Baustellenbelieferung bieten – insbesondere in urbanen Gebieten mit sensibler Lärmsituation.

Ein Tridem-LKW verfügt über drei Achsen unter der Ladefläche. Diese Bauweise verbessert die Gewichtsverteilung und sorgt für erhöhte Stabilität – ein wesentlicher Faktor bei der Beförderung schwerer Baumaterialien. Die elektrische Variante basiert auf einem Volvo FH mit drei Elektromotoren und rund 660 PS Systemleistung. Eine Batteriekapazität von 540 Kilowattstunden soll sicherstellen, dass auch längere Touren im Baustellenbetrieb zuver-

lässig abgedeckt werden können.

Ergänzt wird das Fahrzeug durch einen Verladekran mit sogenanntem Fly-Jib und bis zu 32 Metern Reichweite, wodurch Baumaterialien auch an schwer zugängliche Stellen transportiert werden können. Neben den Leistungsdaten wird auch auf Praxistauglichkeit und Umweltaspekte Wert gelegt: Der nahezu geräuschlose Betrieb soll nicht nur zur Einhaltung von Lärmschutzverordnungen beitragen, sondern auch die Arbeit in Wohngebieten erleichtern. Darüber hinaus

entstehen während des Betriebs keine direkten CO₂-Emissionen.

Der elektrisch betriebene LKW wird aktuell im Großraum Wien im Hochtransportbereich eingesetzt – einem urbanen Umfeld mit hoher Bebauungsdichte und engen Zeitfenstern für Baustellenlogistik. Der Einsatz solcher Fahrzeuge gilt als ein möglicher Schritt in Richtung klimafreundlicherer Baustellenprozesse – und könnte als Modell für weitere Anwendungen dienen. ■

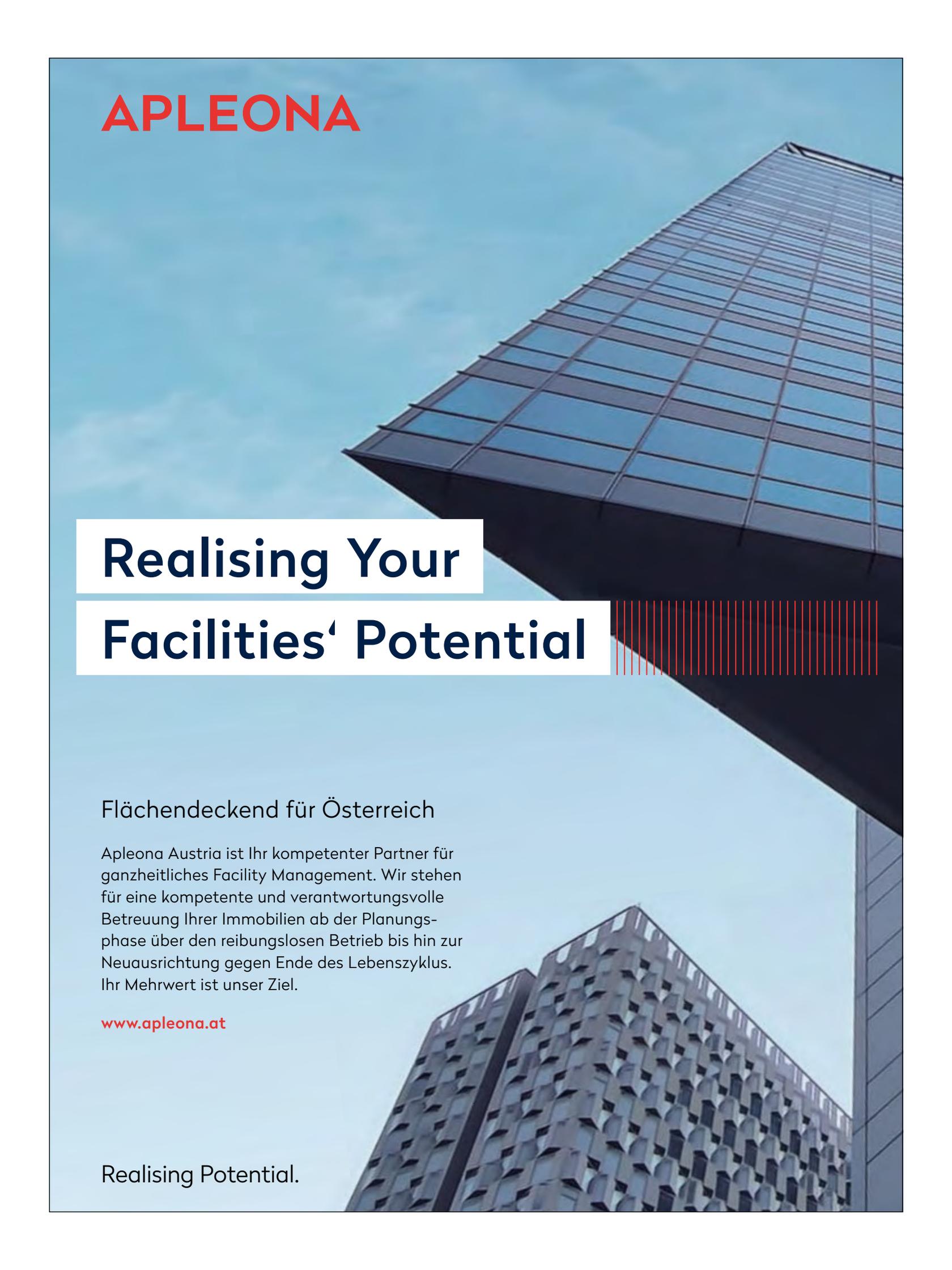


**FÜR MENSCH, GESELLSCHAFT UND
UMWELT**

GEMEINSAM SIND WIR TEIL DER LÖSUNG

**SCHACHINGER
NACHHALTIGKEITS-
BERICHT
2024**





APLEONA

Realising Your Facilities' Potential

Flächendeckend für Österreich

Apleona Austria ist Ihr kompetenter Partner für ganzheitliches Facility Management. Wir stehen für eine kompetente und verantwortungsvolle Betreuung Ihrer Immobilien ab der Planungsphase über den reibungslosen Betrieb bis hin zur Neuausrichtung gegen Ende des Lebenszyklus. Ihr Mehrwert ist unser Ziel.

www.apleona.at

Realising Potential.

Digitales Facility Management (FM): effizient, transparent, nachhaltig

Andreas Schmidt-Pöstion und Thomas Winter von Apleona erklären im Interview, was es mit PPP-Projekten auf sich hat, und warum KI und Digitalisierung im FM entscheidend sind.

Wie lassen sich KI und Digitalisierung im FM implementieren?

Winter: Mit cloudbasierten Plattformen lassen sich alle relevanten Daten des FM zentral erfassen, analysieren und in Echtzeit über mobile Anwendungen abrufen. Damit sind die Transparenz und dynamische Steuerung der Leistungen möglich. Sensoren und IoT-Plattformen erlauben es, technische Anlagen 24/7 zu überwachen und Wartungsbedarf früh zu erkennen. Das bringt weniger Ausfälle und längere Lebensdauer. Wichtig ist, dass der Mehrwert im Vergleich zu herkömmlichen Methoden erkennbar ist.

Schmidt-Pöstion: Digitalisierung ist ein Schlüsselinstrument zur Effizienzsteigerung. Apleona setzt zunehmend digitale und KI-gestützte Lösungen ein, um Arbeitsabläufe zu automatisieren, Prozesse zu vereinheitlichen und Qualität und Zuverlässigkeit der Dienstleistungen zu verbessern. Dies entlastet auch die Fachkräfte. Darüber hinaus ermöglichen sie eine effektivere Ressourcennutzung und fördern die Anpassungsfähigkeit des Unternehmens im dynamischen Markt, künftige Innovationen und nachhaltiges Wachstum.

Welchen Stellenwert hat Nachhaltigkeit in Ihrem Betriebsalltag?

Winter: Dekarbonisierung ist entscheidend für Wachstum im FM und zentral in unserer Strategie. Sie lässt sich hervorragend mit KI und Digitalisierung umsetzen, z. B. durch Implementierung einer KI-gestützten, prädiktiven Steuerung durch Recogizer. Selbst hochmoderne Gebäude können so noch effizienter betrieben werden, was zu großen Einsparungen führt. Unser Green Real Estate Team entwickelt bei Kund:innen

energieeffiziente Lösungen für jedes Gebäude, wodurch wir CO₂-Maßnahmen schnell umsetzen können.

Schmidt-Pöstion: Nachhaltigkeit ist essenziell für uns. Die Bedeutung von ESG-Kriterien und der CSRD nimmt zu; unsere Kund:innen fordern vermehrt nachhaltige Konzepte. Regulatorische Anforderungen und der enorme CO₂-Ausstoß von Immobilien haben die Positionierung des FM-Markts entscheidend beeinflusst. Auch institutionelle Investor:innen benötigen Unterstützung durch Facility-Service-Unternehmen, besonders bei der Datenerhebung für das ESG-Reporting.

Was steht hinter Ihrer HSEQ-Politik für gute Mitarbeiter:innen?

Schmidt-Pöstion: Sie sorgt für ein sicheres, gesundes und motivierendes Arbeitsumfeld: Unsere Mitarbeiter:innen sind unser wertvollstes Gut. Wir legen großen Wert auf Schulungen und Weiterbildung sowie eine offene Kommunikationskultur, in der Feedback erwünscht ist und Innovationen unterstützt werden.

Winter: Wir setzen auch auf moderne Arbeitsausstattung und Technologien. Unsere HSEQ-Politik erfüllt die Anforderungen unserer Industrie- und Konzernkund:innen bei Qualität, Nachhaltigkeit und Compliance. Dies erreichen wir durch zertifizierte Managementsysteme, transparente Abläufe, ESG-orientiertes Energiemanagement, konsequente Prävention und kontinuierliche Optimierung.

Was sind PPP-Projekte und welche Vorteile bringen sie?

Schmidt-Pöstion: Public Private Partnership sind langfristige Kooperationen von öffentlichen Auftraggeber:innen und privaten



Unternehmen wie Apleona. Das Ziel: öffentliche Infrastrukturprojekte ab Baubeginn über den Lebenszyklus von meist 25 Jahren als Technologiepartner umzusetzen.

Winter: Apleona greift hier auf umfangreiche Erfahrung aus sieben umgesetzten PPP-Projekten sowie zwei derzeit im Bau befindlichen zurück. Das umfasst Betrieb und Beteiligung an Planungs- und Bauphase, was durchgängige Qualitätssicherung und wirtschaftliche Optimierung über Jahrzehnte ermöglicht. PPP-Projekte sind ideal für den Einsatz digitaler und nachhaltiger Lösungen, etwa bei Energiemanagement, ESG-Reporting oder smarten Gebäudetechnologien. Aktuell ist es für öffentliche Auftraggeber:innen sinnvoll, verstärkt auf PPP-Projekte zu setzen: Ein verlässlicher Partner, der Planung, Bau und Betrieb effizient, nachhaltig und digital integriert aus einer Hand umsetzt, ist Gold wert. ■

Lesen Sie mehr unter:
apleona.at



FMe – Frauen managen exzellent: Ein mutiges Netzwerk für Wandel im Facility Management

Was passiert, wenn Frauen nicht nur Gebäude managen, sondern Räume für Wachstum, Mut und Miteinander gestalten? Diese Vision steht hinter der FMe – Frauen managen exzellent: eine Community von Frauen für Frauen, in einem Berufsfeld, das bisher zu oft von Männern geprägt war – aber nicht mehr nur ihnen gehören soll.

Die Geschichte der FMe begann 2022 mit einer einfachen Beobachtung: Frauen sind im Facility Management oft unsichtbar, unterrepräsentiert, isoliert; es fehlt der Austausch, die Präsenz, das Netzwerken auf Augenhöhe. Also haben wir den Raum selbst geschaffen – für Gespräche, Events, gemeinsames Lernen, neue Ideen und persönliche Entwicklung. Aus einer Idee wurde eine Community, mit inzwischen über 100 Frauen.

Warum es ein Netzwerk wie die FMe braucht

Unser Ziel: konkreten Mehrwert für Frauen im FM schaffen. Wir glauben an das Potenzial von Frauen – auch und gerade in einem Berufsfeld, das lange männlich dominiert war. Facility Management ist vielfältig, dynamisch, essenziell. Und es braucht Perspektivenvielfalt. Es braucht weibliche Kompetenzen; Frauen, die nicht nur mitarbeiten, sondern mitgestalten; die führen, verändern und Vorbilder werden – für andere Frauen und die Branche als Ganzes.

Netzwerken, Mentoring und Workshops für Frauen im Facility Management

Unsere Community lebt vom Machen und von Lösungen. Wir bieten Events, bei denen Frauen netzwerken und sich mit aktuellen Trends und Herausforderungen auseinandersetzen können, darunter auch Podiumsdiskussionen mit Expert:innen sowie exklusive Besichtigungen spannender

Gebäude wie z. B. der Österreichischen Nationalbank, des DC-Towers oder des Hangars am Wiener Flughafen.

Besonderes Herzstück ist unser Mentoring-Programm. Erfahrene Frauen aus dem Facility Management – unsere Queen Bees – begleiten jüngere Kolleginnen – die Honey Bees – auf ihrem Weg, teilen Wissen, Erfahrungen und Netzwerke. Es ist ein gegenseitiges Lernen zwischen Generationen, Positionen und Perspektiven.

Zudem organisieren wir Arbeitsgruppen zu aktuellen, spannenden Themen, beispielsweise zum „bio-inspirierten Facility Management“: Dabei handelt es sich um ein White Paper, zu dem am kommenden FM-Day noch mehr Informationen folgen. Außerdem gestalten wir praxisorientierte Workshops, in denen Frauen Netzwerktechniken z. B. erlernen oder gemeinsam mit erfahrenen Netzwerkerinnen weiterentwickeln können.

Wir rücken Frauen aus dem FM in den Fokus – auf Bühnen, in Publikationen, in Projekten. Denn Sichtbarkeit bedeutet Einfluss und bringt Motivation.

Was die FMe besonders macht steht damit nicht neben, sondern mitten in der Verbandsarbeit von FMA | IFMA Austria. Die Community ist integraler Bestandteil unserer Strategie, um Facility Management weiterzuentwickeln – als Berufsfeld mit Zukunft, Vielfalt und Chancengleichheit. Wir denken Community nicht nur als Netzwerk, sondern als Haltung. Bei uns geht es nicht um

Status oder Wettbewerb, sondern um Verbindung, Vertrauen und Vielfalt. Jede Frau bringt etwas ein und nimmt etwas mit – fachlich, persönlich, menschlich.

Wir feiern Erfolge gemeinsam und sprechen offen über Herausforderungen – über Vereinbarkeit, Aufstieg, Unsicherheit, Mut. Wir zeigen: Du bist nicht allein. Und: Du darfst groß denken. FM kann Karriere sein – auch für Frauen, gerade für Frauen.

Die FMe ist ein Ort für neue Rollenbilder, für Frauen in der Technik, im Management, in Führungsrollen; für Frauen, die Neues ausprobieren, die das Scheitern nicht fürchten, die lernen und lehren wollen. Wir schaffen Identifikationsfiguren – und geben der Branche ein neues Gesicht.

Die Zukunft ist weiblich

Wir wachsen. Mit jeder Frau, die dazukommt, wird die FMe stärker. Wir träumen von regionalen Hubs, Nachwuchsförderung, Kooperationen mit Unternehmen, Bildungseinrichtungen und Brancheninitiativen. Wir wollen verändern – und nicht nur Frauen stärken, sondern auch Strukturen. Denn echte Gleichstellung entsteht nicht von selbst. Sie braucht Haltung und Plattformen. Sie braucht Menschen, die bereit sind, laut zu sein – auch für die, die noch leise sind.

Die FMe ist ein Anfang – und eine Einladung. Werden Sie Teil der Bewegung – lassen Sie uns gemeinsam Perspektiven verändern.

[#fmschaffts](https://www.fmschaffts.com) ■



Dr. Caroline Samwald
Leiterin der FMe -
die Community für
Frauen im FM



Lesen Sie mehr
unter
[www.fma.or.at/
netzwerk/fme-
frauen-managen-
exzellent/](https://www.fma.or.at/netzwerk/fme-frauen-managen-exzellent/)



2025 – Verantwortung übernehmen, Wandel gestalten – Facility Management ist heute essenzieller denn je

In einer Welt, die von Transformation, Unsicherheit und wachsendem Ressourcenbewusstsein geprägt ist, braucht es Organisationen, die Orientierung geben – mit Weitblick, Fachkompetenz und Verantwortung. Facility Management Austria (FMA) und IFMA Austria sind als führendes Netzwerk für Facility Management in Österreich genau das.



FOTOS: JANA MADZIGON



Executive Vorstand der FMA | IFMA Austria, vlnr: DI (FH) Manuel Radauer, Ing. Peter Kovacs, Doris Bele, MSc, Mikis Waschl, B.Eng., Marcel Kremmer, MSc PM, DI (FH) Georg Stadlhofer, MSc, MRICS

Doris Bele, MSc, Mikis Waschl, B.Eng.

Mit mehr als 30 Jahren Erfahrung und als starke Stimme in der Branche wachsen wir stetig – und sind heute der größte und wichtigste Verband für Facility Management im Land. Dabei sind wir nicht nur lokal, sondern auch international vernetzt: Die enge Zusammenarbeit von FMA und IFMA Austria, dem Austrian Chapter der international agierenden IFMA, eröffnet unseren Mitgliedern den Zugang zu globalem Wissen, internationalen Standards und Best Practices und macht unsere Community zukunftsfit – im globalen Kontext.

Facility Management (FM) ist längst mehr als Technik, Organisation und Services. FM gestaltet Lebensräume – und zwar dort, wo Menschen arbeiten, lernen, forschen und sich entfalten. Es steht im Zentrum nachhaltiger Gebäude- und Energiekonzepte, effizienter Nutzung von Ressourcen, digitaler Transformation und resilienzstarker Betriebsstrukturen.

Kurzum: FM schafft die Voraussetzungen für funktionierende, zukunftsfähige Systeme – in Unternehmen, Organisationen und der Gesellschaft. Unsere Mitglieder profitieren davon unmittelbar. Wer bei FMA | IFMA Austria aktiv ist, bekommt:

- Zugang zu hochkarätigem Wissen, das praxisnah und vorausdenkend ist
- ein starkes Netzwerk aus Expert:innen, Entscheidungsträger:innen und Vordenker:innen
- Austauschformate, die inspirieren und weiterbringen
- Unterstützung bei rechtlichen, betrieblichen und strategischen Fragestellungen
- eine Plattform, um die eigene Stimme in der Branche zu erheben.

2025 bringen wir neue Impulse

Mit frischen Formaten, verstärktem Fokus auf Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Rechtssicherheit sowie dem Ausbau unserer internationalen Aktivitäten setzen

wir neue Maßstäbe in der Verbandsarbeit. Unsere Mitglieder gestalten aktiv mit – im Diskurs, im Tun, im Gestalten.

Und unser Blick ist weiter nach vorne gerichtet: Die Anforderungen an Gebäude und deren Betrieb verändern sich grundlegend – hybride Arbeitsmodelle, ESG-Kriterien, Smart-Building-Technologien, Lieferkettenstabilität und Nutzer:innenzentrierung sind nur einige Stichworte. Die Antwort darauf ist nicht Stillstand, sondern Gestaltungswille.

Daher lautet unser Anspruch: Wir übernehmen Verantwortung. Wir gestalten Wandel – gemeinsam. Der 10. FM-Day am 24. September 2025 im Park Hyatt Vienna steht genau dafür. Unter dem Motto „Verantwortung übernehmen. Wandel gestalten.“ wird unser Branchentreff erneut zum Impulsgeber – für resilientere Gebäude, lebenswertere Räume und eine nachhaltige Zukunft.

Seien Sie dabei. Werden Sie Teil des Fortschritts. [#fmschaffts](https://www.facebook.com/fmschaffts)



Kontakt:
Facility Management Austria

IFMA Austria
Wolfengasse 4,
Top 12
1010 Wien

T: +431 512 2975
office@fma.or.at
office@ifma.at
www.fma.or.at
www.ifma.at





EXPERTISE

Environmental Social Governance (ESG): Wie KI bei der Gebäude- und Betriebsoptimierung helfen und Kosten sparen kann

Ergebnisse eines Forschungsprojektes von TU Wien und Stanford University



FOTO: FOTO-WILKE.AT

Univ. Prof. Dr. Alexander Redlein
Leiter der Forschungsgruppe "Immobilien und Facility Management", Technische Universität Wien

Seit fast zwei Jahren ist die EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD) in Kraft. Zahlreiche Unternehmen müssen demnächst über ihre ESG-Aktivitäten (z. B. über ihre Medienverbräuche wie Strom, Fernwärme, Wasser) im Rahmen des Jahresabschlusses berichten.

Klassische IT-Lösungen zum Betrieb von Immobilien können die erforderlichen Datenqualitäten meist nicht erfüllen. Außerdem haben zahlreiche Gebäude gar keine Technik zur Datenerfassung; und der manuelle Weg (aus Rechnungsdaten Verbrauch/Jahr abschätzen) ist ab einer gewissen Gebäudeanzahl sehr aufwendig; die Rechnungslegung der EVU erfolgt meist zu spät. Und bei

Auslagerung entstehen erhebliche Mehrkosten.

TU Wien und Stanford University haben daher ein Konzept für eine einfache und kostengünstige Nachrüstung von Gebäuden mit IoT-Messgeräten und zentraler Datenbank entwickelt. Dabei können bestehende Messgeräte und Haustechnik eingebunden werden. Einzige Bedingung: Die Geräte unterstützen MQTT-Protokoll. So können die Daten unterschiedlicher Hersteller:innen von zahlreichen Gebäuden zusammengeführt werden. Das Konzept wurde von einem Spin-off der ANDA GmbH zu einem erfolgreichen kommerziellen Produkt weiterentwickelt. Die Kosten der Nachrüstung pro Gebäude sind gering, da Standardlösungen verwendet werden.

Zusatznutzen durch KI

Die beiden Universitäten forschen derzeit an der Nutzung von KI für die automatische Datenauswertung, bei der nur Unregelmäßigkeiten an Mitarbeiter:innen weitergeleitet werden. Da die Automatisierung der Abarbeitung der Unregelmäßigkeiten schwierig ist, setzt das IFM der TU Wien auf eine Kombi von Mensch und KI für die Betriebsführung. Die KI schlägt Maßnahmen vor und erfahrene Mitarbeiter:innen fällen die Entscheidung. Durch derartige Forschung können validierte und einfach umsetzbare Szenarien für die Zukunft des Immobilien- und Facility Managements entwickelt werden. ■

Was das Facility Management aus den jüngsten Stromausfällen lernen sollte

Der großflächige Stromausfall am Flughafen Heathrow im März 2025 ist ein Weckruf für ganz Europa. Er zeigt eindrücklich, wie verletzlich moderne Infrastrukturen sind und welche Konsequenzen mangelnde Vorbereitung haben kann.



FOTO: BUSINESSFOTO WIEN

Herbert Saurugg
Präsident der Gesellschaft für Krisenvorsorge (GfKV), internationaler Blackout- und Krisenvorsorgeexperte, Keynote Speaker, Idealist

Der Flughafen Heathrow stand nach einem Brand in einem Umspannwerk 18 Stunden lang still, weil Redundanzen und Notfallpläne nicht griffen und das Hochfahren der IT- und Sicherheitssysteme deutlich länger dauerte als die Wiederherstellung der Stromversorgung. Trotz aller technischen Fortschritte bleibt ein Restrisiko – Vorsorge ist daher Pflicht.

Systemische Risiken durch Komplexität und Energiewende

Wetterabhängige Energieformen wie PV führen zu neuen Herausforderungen; fehlende Speicher/Puffer zu häufigeren lokalen Überlastungen/Schäden an IT-/GLT-Systemen. Extreme Wetterereignisse, Cyberangriffe,

zunehmende Vernetzung und Komplexität erhöhen die Anfälligkeit für Kaskadeneffekte. Facility Manager:innen müssen dies in Risikoanalysen und Notfallkonzepten berücksichtigen.

Redundanz und Notstromversorgung sind entscheidend, aber nicht alles

Das Facility Management sollte darauf achten, dass die redundante Notstromversorgung regelmäßig überprüft wird. Periodische Netzvollabschaltungen helfen, versteckte Fehler rechtzeitig zu erkennen und zu beheben; eine schnelle Rekonfiguration des internen Netzes nach einem Ausfall muss geübt werden, um im Ernstfall keine bösen Überraschungen zu erleben.

Eigen- und gesellschaftliche Vorsorge als Resilienzfaktor

Wichtig sind auch Organisation, Kommunikation und die persönliche Vorsorge der Mitarbeiter:innen. Unternehmen sollten daher alle für die Eigenvorsorge sensibilisieren und ihre Notfallkommunikation/-abläufe auch ohne übliche Kommunikationsmittel klar definieren.

Fazit: Handeln statt hoffen

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, eigene Strukturen zu überprüfen, Notfallpläne zu testen und die Resilienz zu stärken. Denn im Ernstfall zählt nur, was vorbereitet ist. ■

Besuchermanagement: Digitale Lösungen statt Zettelwirtschaft

Wie digitale Anwendungen die physische Sicherheit von Unternehmen verbessern können, erklärt Philipp Stanonik, Chief Commercial Officer Securitas Österreich



FOTO: ZVG

Mag. (FH) Philipp Stanonik, MBA
CCO Securitas

Wie verändert sich das Besuchermanagement?

Die Anforderungen an Portiere und Rezeptionist:innen steigen stetig. Viele Lösungen zielen darauf ab, diese bei ihrer Tätigkeit zu entlasten, um sowohl Sicherheit als auch ein professionelles Besuchermanagement garantieren zu können. Der Frontdesk ist der erste Anlaufpunkt für Kund:innen und Partnerunternehmen und damit auch ein Aushängeschild für Unternehmen. Hier will man Besucher:innen mit einem reibungslosen Check-In und nicht mit einer altmodischen Zettelwirtschaft begrüßen. Da digitale Lösungen besser den Anforderungen der Kund:innen gerecht werden, verdrängen sie analoge zusehends.

Was sind die zentralen Vorteile von digitalem Besuchermanagement?

Besuchermanagement lässt sich damit einfach effizienter gestalten. Das beginnt bereits beim Termin- und Zutrittsmanagement, das sich einfach digital erledigen lässt. Wenn ich einen Gast in das Unternehmen einlade, kann ich die Einladung einfach vorab versenden und gegebenenfalls mit einer Sicherheitseinschulung verknüpfen. Der Portier weiß dann automatisch über Ankunftszeit und Status des Gastes Bescheid. Zudem macht es eine teilweise oder sogar vollständige Automatisierung möglich: Unternehmen, die bislang auf einen 24 Stunden Portierservice angewiesen waren, können die Anwesenheit auf Kernzeiten reduzieren oder den Portier für



FOTO: INGEMAR LINDEWALL

andere Tätigkeiten freischaufeln. Reporting ist ein weiterer zentraler Vorteil: Bei analogen Systemen wissen Unternehmen oft nicht, wer sich gerade im Unternehmen aufhält. Bei digitalen Systemen habe ich diese Daten stets verfügbar und kann auch Besucherströme transparent nachvollziehen. Das ist ein großes Plus an Sicherheit. Auch für Unternehmen, die auf LKW-Terminals angewiesen sind, ist digitales Besuchermanagement ein Riesen-Asset.

Wie kommen Unternehmen an eine maßgeschneiderte Lösung?

Wir verstehen uns als Sicherheitsberater und können auch dank unserer Partnerfirmen auf eine Vielzahl unterschiedlicher Lösungen zurückgreifen, um unterschiedlichste Anwendungsszenarien unserer Kund:innen

maßgeschneidert umsetzen zu können. Was uns dabei auszeichnet ist, dass wir als Securitas den Fokus ganz klar auf dem Thema Sicherheit haben und unseren Kund:innen immer als zentraler Ansprechpartner für ihre Anliegen zur Verfügung stehen. Gemeinsam mit diesen ermitteln wir deren Anforderungen an Sicherheit und Besuchermanagement und bieten diesen ein Komplettpaket über eine vertraglich vereinbarte Laufzeit an. Wir übernehmen dabei Installation und Instandhaltung eventuell benötigter Infrastruktur und stellen je nach Wunsch der Kund:innen auch das dafür geschulte Personal bereit. Unsere Kund:innen können so nicht nur Kosten sparen, sondern erhalten gleichzeitig ein hochwertiges Besuchermanagement und damit einen höheren Sicherheitsstandard – und das alles aus einer Hand. ■



Lesen Sie mehr unter:



 **EVENTKALENDER**



Schwierige Führungssituationen gelassen bewältigen

26.08.2025
Ort: Voco Vienna Prater
www.weka-akademie.at/schwierige-fuehrungssituationen

Mitarbeiter:innen wirksam fördern und halten

02.09.2025
Ort: Voco Vienna Prater
www.weka-akademie.at/mitarbeiter-innen-wirksam-foerdern-und-halten

Änderungen im Betrieb arbeitsrechtlich absichern

04.09.2025
Ort: Sans Souci Wien
www.weka-akademie.at/aenderungen-im-betrieb-arbeitsrechtlich-absichern/

Geschäftsführer- und Managerhaftung

10.09.2025
Ort: Sans Souci Wien
www.weka-akademie.at/geschaeftsfuehrer-und-managerhaftung

Arbeitsrecht für Führungskräfte

18.09.2025
Ort: online
www.weka-akademie.at/arbeitsrecht-fuer-fuehrungskraefte

Speed Reading für Fach- und Führungskräfte

29.09. & 06.10.2025
Ort: online
www.weka-akademie.at/speed-reading-fuer-fach-und-fuehrungskraefte

Prozessorientierte Mitarbeiterführung

30.09. & 01.10.2025
Ort: online
www.weka-akademie.at/prozessorientierte-mitarbeiterfuehrung



**KONFERENZEN
SEMINARE**
Wissen, das bewegt

Lehrlinge führen

laufend
Ort: online
www.imh.at/lehrlinge-online

Innere Stärke im Business: Ein Tag mit Stefanie Stahl

16.09.2025
Ort: DoubleTree by Hilton Vienna Schönbrunn, Wien
www.imh.at/stefanie-stahl

Notfall- und Krisenmanagement

22.09.-23.09.2025
Ort: Austria Trend Hotel Savoyen, Wien
www.imh.at/krisenmanager

FM DAY.25

Facility Management Day 2025

24.09.2025
Ort: Sowohl vor Ort im Park Hyatt Vienna (Am Hof 2, 1010 Wien) als auch online
www.fm-day.at



Es wird nicht mehr wie früher



Mag. Peter Engert
Geschäftsführer der ÖGNI

Früher haben Hauseigentümer:innen die Mieten kassiert und notwendige Reparaturen veranlasst. Hausbesorger:innen wurden für das Nötigste beschäftigt; strategische Entscheidungen mussten bei pünktlichen Miteingängen selten getroffen werden. Heute – und in Zukunft – ist die Lage eine andere.

Gebäude sind Assets, die gepflegt werden müssen und großes Potenzial für Wertsteigerungen, aber auch -verluste bieten. Die Grundlage für das Assetmanagement bilden umfangreiche Daten eines Gebäudes, die dokumentiert und analysiert werden müssen. Hier ist Nachhaltigkeit gefragt, wenn bonitätsstarke Mieter:innen, Werterhalt und im Zuge zielgerichteter

Sanierungen Verdichtungsmaßnahmen erwünscht sind.

Heutzutage ist ein professionelles Facility Management für Betrieb, Wartung und Datenpflege nötig, idealerweise erweitert um Assetmanagement. Für Zertifizierungen, EU-Taxonomie und EU-Gebäudeberichtlinie sind valide Daten und Nachweise zum Gebäudezustand erforderlich. Sie sind Grundlage für strategische Entscheidungen zu Ankauf, Verkauf, Sanierung, Wartungsintervallen, Predictive Maintenance des Facility Managements bzw. Fernwartung (bei professioneller Digitalisierung). Das Ergebnis: Effektivitätssteigerung.

Nachhaltigkeit muss aus ökologischer, ökonomischer und sozialer Sicht betrachtet werden. Was EU,

Staat oder Zertifizierungsstellen fordern, muss auch Eigentümer:innen nutzen. Unser Appell an Behörden: wirtschaftlichen Erfolg durch rasche und flexiblere Genehmigungs- und Widmungsverfahren ermöglichen; Gesetze und Normen an die Realität anpassen.

Die Zukunft der Immobilienwirtschaft in Europa ist der Bestand: Er muss zukunftsfit gemacht; bereits versiegelte Flächen müssen optimal genutzt werden. Thermische Sanierung sichert niedrigere Betriebskosten. Der Wechsel auf erneuerbare Energie muss nach der Sanierung erfolgen. Und schließlich müssen die Auswirkungen des Klimawandels für ein zukunftsfitte Gebäude berücksichtigt werden. ■



Kontakt:
Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft
Mayerhofgasse 1
Top 22
1040 Wien
www.ogni.at

Nachhaltigkeit und Innovation: Das VIO Plaza setzt neue Maßstäbe

Die Real-Treuhand Immobilien, eine Tochtergesellschaft der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich, hat mit dem 2024 eröffneten Multifunktionsobjekt VIO Plaza in Wien Meidling einen neuen Benchmark in Sachen klimaschonender Bauweise gesetzt.



FOTO: FLORIAN SCHALLER.COM

Besonders innovativ ist die Nutzung von Energie aus dem öffentlichen Abwasser des Wientalkanals durch einen 180 m langen Wärmetauscher. Der gesamte Kühlbedarf und rund 30 Prozent der Heizenergie des Gebäudes können so ressourcenschonend gedeckt werden. Zusätzlich liefert eine 2.300 m² große Photovoltaikanlage Strom für die Eigenversorgung.

Nachhaltigkeit im Gebäudebestand

Nicht nur bei neuen Projekten setzt die Real-Treuhand Immobilien auf Nachhaltigkeit. Auch der eigene Gebäudebestand soll ökologisch optimiert und energieautark gestaltet werden. Ein Beispiel dafür ist die Konzernzentrale, die 1974 erbaut wurde. Hier wurde 2021 ein Energieeinsparkonzept umgesetzt, das jährlich 280 MWh Strom und 2.300 MWh Fernwärme einspart. Die Amortisationszeit liegt unter den geplanten sieben Jahren.

Die Einsparungen wurden durch den Einbau einer großen Wärmepumpenanlage, zusätzlicher Wärmerückgewinnungsanlagen in Zentrallüftungsgeräten und Rückkühler sowie durch die Optimierung der Gebäudeleittechnik und Hydraulik erreicht. Betriebszeiten und Systemtemperaturen wurden angepasst, ohne den Nutzkomfort zu beeinträchtigen.

Effiziente Betriebsführung als Schlüssel

Unabhängig davon, ob es sich um Neubauten oder Bestandsobjekte handelt, ist eine professionelle Betriebsführung entscheidend für den effizienten Umgang mit Ressourcen wie Energie, Zeit und finanziellen Mitteln. Der Gebäudebetrieb muss die Einzelfunktionen unterschiedlicher Gewerke optimal nutzen und zu einem ineinandergreifenden Gesamtprozess zusammenführen. Zudem sind die wachsenden Anforderungen der Nutzer:innen an Komfort und Sicherheit mit den gesetzlichen und normativen Rahmenbedingungen in Einklang zu bringen. Wichtig ist auch die Sammlung aussagekräftiger Daten, um daraus Maßnahmen für einen energiesparenden Betrieb abzuleiten.

Die Fachkompetenz in der Errichtung und im Betrieb komplexer Gebäude wird innerhalb der Real-Treuhand Immobilien Gruppe von der Real-Treuhand Bau- und Facilitymanagement GmbH abgedeckt. Ursprünglich als interne Dienstleisterin im Raiffeisensektor Oberösterreich etabliert, bietet sie seit über 20 Jahren Facilitymanagement-Gesamtbetreuungen vor allem am Drittmarkt an, mit Schwerpunkt auf Gewerbeobjekten und kommunalen Einrichtungen. ■

VIO
PLAZA

Das Projekt auf den ehemaligen Kometgründen nahe Schönbrunn wurde mit minimalem ökologischen Fußabdruck und sozial nachhaltig entwickelt. Diese Bemühungen wurden mit der „LEED Platinum“-Zertifizierung ausgezeichnet, die das VIO Plaza zu einer der nachhaltigsten Immobilien in Wien macht.

Das VIO Plaza vereint Arbeiten, Einkaufen, Wohnen und Freizeit in einem 56.900 m² großen Gebäudekomplex und schafft damit einen modernen Lebensraum im Südwesten Wiens. Es wertet den Stadtteil erheblich auf und belebt die lokale Wirtschaft. Die architektonische Landmarke bietet zudem ein klimafreundliches Mobilitätsangebot durch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn und Bus sowie Ladeinfrastrukturen für Autos und Fahrräder.



VIO Plaza



Real-Treuhand
Immobilien



Kontakt:
Prof. Ing. Josef Blaschko
Gebäudebetrieb
Niederlassung Wien

Telefon:
0676/8141 8276
E-Mail:
blaschko@rtm.at



ALLES FÜR IHRE IMMOBILIE

Hört, hört! Die BUWOG ist jetzt für alle da: Mit unserem „Rundum-Service-Paket“ bieten wir Ihnen alles aus einer Hand.

Mit der BUWOG als verlässlicher Partnerin profitieren Sie dank unserer langjährigen Erfahrung von einer effizienten Bewirtschaftung und einem umfassenden Vermarktungsservice von Immobilien bis hin zur nachhaltigen Wertsteigerung.

Alle Vorteile
auf einen
Streich! Jetzt
anfragen!



[buwog.at](https://www.buwog.at)

BUWOG