

Zusammenfassung des FM-Days 2025

Verantwortung übernehmen. Wandel gestalten.

Begrüßung und Eröffnung

Doris Bele, FMA | IFMA Austria und
Mikis Waschl, FMA | IFMA Austria

Glanzvoller hätte man ein Jubiläum kaum inszenieren können: Zum 10. FM-Day erschienen Doris Bele und Mikis Waschl im Gala-Kleid und im Smoking. Der runde Geburtstag wurde als Meilenstein gefeiert – zehn Jahre Bühne für Innovation, Austausch und Mut, zehn Jahre Ort der Begegnung, um alle Interessierten und Branchen zu vernetzen – nicht nur die Facility Managerinnen und Manager untereinander.

Das Motto „Verantwortung übernehmen. Wandel gestalten.“ zog sich durch die Eröffnung: „Verantwortung ist der Schlüssel, Wandel die Tür – schreiten wir hindurch.“ Passend dazu erinnerte Waschl an die rasanten Veränderungen von Digitalisierung bis KI und an den Gründungsimpuls seines Vaters: eine Plattform schaffen, die mehr ist als nur eine Fachveranstaltung.

Kurz gesagt: ein festlicher Auftakt, voller Energie, Rückblick und Aufbruch zugleich – mit klarer Botschaft, dass die nächsten zehn Jahre mindestens so spannend werden wie die ersten.

Eröffnungsgespräch

Martin Zagler, SOLUTO Vertriebs GmbH + SOLUTO Franchise-System

„Don't count the days, make your days count“, zitierte Martin Zagler Muhammad Ali hinsichtlich des Themas Jubiläum. Für die Zukunft nannte er drei große Treiber: Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Automatisierung – sowohl in internen Abläufen als auch im Kundenkontakt. Geschäftsmodelle müssten laufend angepasst werden: „Mach's doch anders“, lautet demnach nicht nur der Titel seines eigenen Buches, sondern auch der Leitsatz für aktuelles Handeln.

Eröffnungsgespräch

Verantwortung übernehmen. Wandel gestalten.

Hans Peter Haselsteiner, STRABAG SE

„Wer Verantwortung ernst (über)nehmen, und den Wandel gestalten will, der muss der Wahrheit ins Auge sehen“, mit diesen Worten eröffnete Hans Peter Haselsteiner den FM-Day 2025.

Haselsteiner ging auf vier große Themenfelder genauer ein, die wir in Europa zu lösen haben: Migration, Europas sinkende Produktivität, überbordende Bürokratie und der Mangel an Rohstoffen bzw. Energie. Europa sei ein „geriatrischer Kontinent“ mit rascher Überalterung, so Haselsteiners Diagnose zur Migration, die demnach nicht als Bedrohung, sondern als überlebensnotwendig erkannt werden müsse. Integration müsse aktiv gestaltet und massiv finanziert werden – sie sei die wichtigste Investition in die Zukunft, insbesondere für Pflege, Dienstleistungen und Industrie. Die Angst vor Migranten müsse überwunden und durch eine breite Aufklärungskampagne ersetzt werden.

Europa habe gegenüber den USA massiv an Wettbewerbsfähigkeit verloren (Produktivität pro Kopf nur 0,6 zu 1 im Vergleich zu den USA). Die Schlussfolgerung Haselsteiners: „Wir müssen mehr arbeiten und nicht weniger. Wir müssen mehr leisten und nicht weniger. Ob wir das mit mehr Arbeitszeit machen oder mit anderen innovativen und zukunftsorientierten Produkten und Dienstleistungen, das sei dahingestellt.“ Weitere Kritikpunkte: Überbordende Bürokratie und ineffizienter Föderalismus (z. B. in Österreich).

Schließlich thematisierte Haselsteiner noch das Thema Energie. Europa sei stark von Importen abhängig. Rohstoff- und Energieknappheit sowie hohe Preise schwächen die Wettbewerbsfähigkeit und dann kam eine freilich streitbare Meinung: Sanktionen gegen Russland seien moralisch verständlich, aber wirtschaftlich selbstschädigend, so Haselsteiner.

Die Deindustrialisierung sei jedenfalls bereits im Gange, die deutsche Industrie investiere mehrheitlich im Ausland. Fossile Energien würden noch mindestens 10 – 15 Jahre Wohlstand bestimmen. Alternative Energien seien notwendig, aber der Übergang brauche Zeit. Subventionen für energieintensive Branchen seien keine dauerhafte Lösung.

Haselsteiner rief in seiner Key Note gleich am Anfang des FM-Days zu Realismus, Verantwortungsbewusstsein und Gestaltungswillen auf. Europa müsse Migration als Chance nutzen, Produktivität steigern, Bürokratie abbauen und pragmatische Energiepolitik betreiben, um Wohlstand und Handlungsfähigkeit zu sichern. Im Übrigen verwies Haselsteiner auf ein Grundsatzpapier über europäische Entwicklungen von Mario Draghi, da wären schon lange viele Lösungen drinnen.

Facility Management in Europe – and beyond

**Lara Paemen, IFMA EMEA und
Peter Prischl, IFMA EMEA**

Wer hätte gedacht, dass Facility Management so unterschiedlich gelebt wird. Lara Paemen und Peter Prischl weiteten den Blick auf diese Disziplin gleich am Anfang des Tages: In Nordeuropa stehe etwa der Arbeitsplatz im Vordergrund, im Süden Europas rücke die Technologie stärker ins Zentrum, in Osteuropa dominierten BIM und digitale Tools, während Westeuropa meist Mischformen praktiziert werde, so die beiden Experten für internationales FM. Darüber hinaus entwickeln sich Märkte wie Afrika oder der Mittlere Osten rasant und bieten enorme Chancen für das FM. Doch bei allen regionalen Unterschieden verbindet ein gemeinsames

Grundverständnis: „Wir sind kein Gebäudebusiness. Wir sind ein People’s Business“, mahnt Paemen ein. „Wir haben einen Einfluss auf Menschenleben. We really can make a difference in people’s lives.“

Genau darauf zielt auch die Forderung nach klarer Managementkompetenz von Peter Prischl: „Facility Management heißt nicht Verrichtung, sondern Management – und das bedeutet, andere dazu zu befähigen, damit Wettbewerbsfähigkeit entsteht.“ Während Eigenleistung in manchen Märkten als Qualitätsmerkmal gelte, wird der wahre Mehrwert darin gesehen, Führung, Steuerung und Know-how professionell einzusetzen.

In diesem Sinne könnte ein neues Qualitätsversprechen lauten: „Managed by Austria. Managed by Europe“, so Prischl – getragen von einer der weltweit besten Ausbildungslandschaften und konsequenter Digitalisierung.

Newsticker #1

Ausbildung. Wissen. Zukunft.

Christina Ipser, FMA | IFMA Austria

Menschen mit unterschiedlichsten fachlichen Hintergründen, Bildungsbiografien und Fachsprachen arbeiten im FM zusammen. Diese Vielfalt birgt ein großes Innovationspotenzial, stellt die Zusammenarbeit aber auch vor Herausforderungen, erklärte Christina Ipser und stellte mehrere Initiativen vor: Vorgesehen sei etwa die Erstellung einer „Ausbildungslandkarte“, die die Vielzahl an Aus- und Weiterbildungsangeboten sichtbar und vergleichbar macht und Orientierung für individuelle Karrierewege schafft. Gleichzeitig soll sie eine Bestandsaufnahme ermöglichen, um Lücken im Ausbildungsangebot zu erkennen. Ein weiteres Highlight kündigte sie mit dem „Future-Talent-Award 2026“ an. Ausgezeichnet werden dabei die besten wissenschaftlichen und praktischen Arbeiten im FM, mit einem Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit und praktischem Mehrwert für die Branche.

Fünf Wege, ein Ziel: Erfolgsgeschichte zu schreiben

Christina Ipser im Gespräch

Erfolgsgeschichten gehören erzählt! Und so wurde in diesem Block sichtbar, oder besser: hörbar gemacht, was Preisträgerinnen und -träger des – nunmehrigen – Future-Talent-Awards, schon alles geleistet haben.

Gabriela Münster (Land NÖ) legte einen spannenden Wandel hin – sie wechselte nach ihrer FM-Karriere in die Elementarpädagogik und zog daher Parallelen zwischen Facility Management und Kindergartenarbeit: strukturiertes Planen, Verantwortungsbewusstsein und interdisziplinäre Kommunikation seien in beiden Feldern entscheidend. In ihrer damals beim Ausbildungspreis ausgezeichneten Abschlussarbeit zeigte sie auf, dass Qualität und Servicelevels in Vergabeprozessen stärker berücksichtigt werden müssen, und entwickelte Kriterien, die bereits im Vergabeprozess eine bessere Qualität sicherstellen können.

Wolfgang A. Brunauer (ubicube) betonte, wie wichtig umfassende und vielfältige wissenschaftliche Werkzeuge für seinen Werdegang waren. Ergebnis seines Wissensdurstes ist heute unter anderem ein eigenes Produkt, ein automatisiertes Bewertungsmodell.

Tina Fabijanic (MUMOK) blickte auch zurück und schilderte die damaligen Herausforderungen des Museumsbetriebs nach der Corona-Krise. Sie hob hervor, dass aktuelle Themen in ihre Ausbildung und Arbeit unmittelbar eingeflossen sind.

Theresa Legath (Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.) zeigte schon vor vielen Jahren den Einfluss von Gebäudezertifikaten auf Green – später: Blue – Buildings – auf. Heute rät sie allen Anwesenden drei Dinge: „Vernetzt euch, tauscht euch aus! Zweitens: Überlegen Sie sich, was der Faktor Mensch für Sie und Ihr Unternehmen bedeutet.“ Und drittens verweist sie auf ein Zitat von Dwight D. Eisenhower: „Always take your job seriously, never yourself.“

Christian Schachenhofer (Klingerpark GmbH) sprach über den Ankauf und die Nutzung einer Betriebsimmobilie aus FM-Sicht und wie schwierig es war, den richtigen Weg zu finden – was verwertet man, was reißt man weg, was ist nachhaltig etc. Auch die faire Aufteilung der Flächen war ein Thema. Wie gelang dies? Mit Kommunikation. Überhaupt betont Schachenhofer, dass wir auch im digitalen Zeitalter miteinander reden sollen, die sozialen Kontakte seien wichtig und könnten oft Probleme lösen.

Newsticker #2

Die Natur – Bio-inspirierte FM-Prozesse planen und umsetzen

Margot Grim-Schlink, Christina Ipser, Marielle Krenn, Caroline Samwald und Martina Wachlhofer

Was soll das jetzt? Das dachten sich wohl einige, als sie Brokkoli, Pilze und Schmetterlinge präsentiert bekommen haben. In diesem Newsticker wurden dann aber gleich die faszinierenden Ökosysteme erklärt und gezeigt, dass die Natur mit Prinzipien wie Selbstorganisation, Vernetzung und Anpassung arbeitet – Eigenschaften, von denen das Facility Management lernen kann. Das neue White Paper „Bio-inspirierte FM-Prozesse“ verdeutlicht, wie diese Ansätze für ein zukunftsfähiges FM nutzbar gemacht werden können.

FMe – Die Community für Frauen

Was tat sich alles bei der FMe – der Vernetzungsinitiative der Frauen im FM? Vieles! Stakkatoartig festgehalten: Es gab im vergangenen Jahr einen eigenen Workshop zum Thema „Erfolgreich Netzwerken für Frauen“, eine zweite Runde des Mentoring-Programms mit über 20 Teilnehmerinnen, das Programm wird natürlich nächstes Jahr fortgeführt. Neben zahlreichen Veranstaltungen und Besichtigungen wurde auch ein White Paper geschrieben. Titel: So attraktiv ist FM für Frauen.

Making Space Matter – How FM Shapes Performing Workplaces Through People Centricity

Kati Barklund, Tenant & Partner

Kati Barklund machte deutlich: „Es geht nicht um die Immobilie – es geht um die Organisation und die Menschen.“ Ziel des Facility Managements müsse es sein, Arbeitsplätze zu schaffen, in denen Menschen und Unternehmen gedeihen. Diese Performing Workplaces sind attraktiv, effizient, sicher und nachhaltig – vor allem aber ermöglichen sie es Mitarbeitenden, ihr Bestes zu geben und gemeinsam Innovation zu schaffen.

Die Arbeitswelt bleibe hybrid, Büroflächen würden reduziert und digital ergänzt, ist sich Barklund sicher. Gleichzeitig gäbe es große Herausforderungen: geringe Mitarbeiterbindung, niedrige Büroauslastung, digitale Überlastung, unproduktive Meetings und Führungskräfte, die sich für hybride Teams nicht gerüstet fühlen.

Als Basis für eine gute Arbeitsumgebung nannte Barklund sechs Essentials: Strategische Ausrichtung, People-Centricity, ganzheitlichen Ansatz, Kontinuität, Change Management und Authentizität. Ihr Leitsatz: „The workplace is about people – there is no other reason.“ Entscheidend seien Autonomie, Sinnhaftigkeit, Entwicklungsmöglichkeiten und gute Beziehungen. Zusammenarbeit sei der wichtigste Produktivitätstreiber, gestützt durch psychologische Sicherheit, gemeinsame Ziele und die richtige Infrastruktur.

Barklund schloss mit dem Appell: „The performing workplace doesn’t just happen – it is created. Together. Intentionally.“

Facility Management ist auch People Management

Elisabeth Oberzaucher, Urban Human

„Wir sind ja das größte Problem, das dieser Planet hat“ – Elisabeth Oberzauchers Vortrag war deutlich heiterer, als dieser Satz vermuten lässt. Sie verquickte biologische Evolution mit Facility Management: Menschen hätten in der Geschichte überlebt, weil sie sich an veränderte Bedingungen anpassen konnten – auch heute brauche es Innovation und neue Strukturen, um Herausforderungen zu bewältigen. Räume sollten territorial klar, aber menschenzentriert gestaltet werden, mit Rückzugsmöglichkeiten, Pflanzen („ein Alptraum für Facility Management, ich weiß“) und echten Gemeinschaftsflächen, damit Nutzerinnen und Nutzer Verantwortung übernehmen und Räume aktiv beleben, anstatt sie passiv zu konsumieren.

Ein Blick in die Arbeitswelt der Zukunft – 10 Ideen was Österreich von Down Under lernen könnte, und was nicht.

Christian Pistauer, Gustav

Christian Pistauer spannte in seinem Vortrag den Bogen von der Entwicklung des klassischen Großraumbüros bis zu hybriden Arbeitswelten. Bis 2010 sei die Arbeitswelt „relativ banal“ gewesen, dann habe das Activity-Based-Working in Australien, wo Pistauer arbeitete, einen „Urknall“ ausgelöst – kein fixer Arbeitsplatz mehr,

sondern verschiedene Zonen, die je nach Tätigkeit frei gewählt werden. Nach Covid sei daraus das Hybrid-Office geworden, mit klarer „Managed Flexibility“. Heute bedeute das, dass weniger Fläche pro Mitarbeiter gebraucht werde, aber mehr Qualität investiert werde: zentrale Lagen, Hospitality-Services wie Handtuchservice und ein Office-Design, das als „Markenbotschafter“ wirkt.

Pistauer betonte, dass Facility Management sich in Richtung „Workplace Experience“ verschiebe: „Der Fokus liegt auf dem Erlebnis und weniger auf dem Betrieb.“ Daten über Nutzung und Auslastung würden systematisch erhoben, um flexibel nachsteuern zu können. Architektur reagiere darauf mit größeren, zusammenhängenden Flächen, weil Kommunikation und Netzwerke so besser funktionieren. Auch Coworking sei auf einem „Next Level“ angekommen, das besonders für KMUs attraktiv sei. Entscheidend sei dabei nicht nur Technik oder Design, sondern vor allem die Haltung: „Vorbild sein kostet null Euro.“

Pistauers zehn Punkte, was Austria von Australia lernen kann:

1. Desk Sharing ist die Norm – kein fixer Arbeitsplatz, alle Mitarbeiter – vom CEO bis zum Praktikanten – nutzen flexible Zonen.
2. Erhöhung der Share-Ratios – von 1:1 auf bis zu 1,6 Mitarbeiter pro Arbeitsplatz im Hybrid-Office.
3. Flächenreduktion – Büroflächen sinken um 25–40 %, da flexible Nutzung möglich ist.
4. Weniger Platz, mehr Qualität – weniger Quadratmeter, dafür Premium-Lagen, Hospitality Experience und hochwertige FM-Services.
5. Office Design als Markenbotschafter – Büros wirken nach innen (Mitarbeiterbindung) und nach außen (Image, Employer Branding).
6. Besseres FM durch Daten – Surveys, Auslastungsmessungen und Heatmaps schaffen Transparenz und ermöglichen Optimierungen.
7. Von Flexibility zu Managed Flexibility – klare Regeln und Rahmenbedingungen für hybrides Arbeiten statt Chaos.
8. Von FM zu Workplace Experience – Integration von HR, IT und FM, Fokus auf Erlebnis und Arbeitsplatzqualität statt nur Betrieb.
9. Große Geschossflächen und interne Treppen – Architektur fördert Kommunikation und Vernetzung auf zusammenhängenden Flächen.
10. Next Level Coworking für KMUs – kleine und mittlere Unternehmen nutzen hochwertige Coworking Spaces, große Firmen setzen sie für Innovationsteams ein.

Newsticker #3

Digital Insights – kurz und kompakt

Johannes Messner-Haidenthaler, FMA | IFMA Austria

Digitalisierung ist im Facility Management kein Beiwagerl mehr, sondern längst ein Teil des Cockpits. Daher ist auch die FMA | IFMA Austria in dem Feld aktiv und hat einige Neuigkeiten zu berichten: Eine völlig neue Webseite soll Wissen bündeln, Services digitalisieren und Mitglieder besser vernetzen. Parallel dazu wird an einem globalen Ausbildungsstandard für BIM gearbeitet – gemeinsam mit der IFMA und BuildingSmart International. Ergänzend entsteht ein White Paper zu KI & Facility Management, das Entscheidern zeigen soll, wie man KI-Werkzeuge sinnvoll einsetzt. Und auch bei CAFM Connect gehe es weiter: Österreich arbeitet gerade an einer eigenen Anpassung für den Datenaustausch nach internationalen Standards.

Künstliche Intelligenz im Facility Management – Chancen nutzen, Datenschutz leben.

Elisa Drescher, SCALELINE Datenschutz

Elisa Drescher spannte den Bogen vom Fließband 1913 bis zur KI-Revolution ab 2021. Mit dem europäischen AI Act sei – ähnlich wie bei der DSGVO – ein weltweiter Goldstandard entstanden, der Grundrechte schützt und klar vorgibt, wie KI ethisch eingesetzt werden darf. Gerade im Facility Management eröffne KI viele Chancen, etwa bei Routineaufgaben oder im People Management, doch müsse der Umgang mit Daten besonders sorgfältig sein. „Bitte nutzt KI, aber gebt keine sensiblen Informationen hinein“, betonte Drescher. Sensible Daten wie Gesundheits- oder biometrische Informationen dürften keinesfalls in generative Tools wie ChatGPT oder Gemini eingegeben werden, da Speicher- und Löschraxis nicht mit europäischem Datenschutz vereinbar seien. Datenschutz sei dabei kein Hemmnis, sondern die Voraussetzung für einen verantwortungsvollen und nachhaltigen Einsatz von KI.

It's time to PITCH and VOTE!

In drei Kurzpräsentationen stellten innovative Unternehmen in nur wenigen Sätzen ihre Ideen vor.

Olivia ist eine autonome Mini-Drohne. Sie übernimmt Routineinspektionen in Gebäuden, reduziert Personalaufwand, steigert Effizienz und sorgt für mehr Sicherheit sowie Nachhaltigkeit. Den „fliegenden Objektleiter“ stellte **Predrag Keseljevic mit seiner Kollegin, Martina Krizanac, von SMS Data Systems GmbH** vor.

Die KI-gestützte Software FaciliMind analysiert automatisch komplexe Haustechnik, sie erkennt Fehler frühzeitig und spart bis zu 30 % Energie- und Betriebskosten, versprach **Theresa Kohl von DiLT Analytics FlexCo**. Sie gewann die Publikumsabstimmung.

Ein KI-Assistent versteht technische Protokolle, extrahiert Mängel, erstellt automatisch Tickets und Wartungspläne und integriert sich nahtlos in bestehende Systeme, um Immobilienprozesse zu digitalisieren. Das Ganze heißt Nexility und wurde von **Elaheh Momeni, von der eMentalist GmbH**, präsentiert.

KI als Chance für Wirtschaftswachstum in Österreich

Hermann Erlach, Microsoft Österreich

Ein Mixer könne nur mixen. Aber KI sei so etwas Ähnliches wie Elektrizität. Oder wie Mobiltelefone oder wie das Internet. Man könne sie ganz, ganz breit nutzen – der Microsoft Österreich-Chef betonte von Beginn an, dass es bei Künstlicher Intelligenz nicht in erster Linie um IT, sondern um Veränderungsmanagement gehe: Unternehmen müssten ihre Prozesse, ihre Kultur und auch das Denken von Führungskräften und Mitarbeitenden neu ausrichten. KI sei keine „nette Zusatzoption“, sondern werde – wie einst ABS im Auto – schon bald selbstverständlich in jedem Produkt und Service integriert sein.

Anhand eindrucksvoller Beispiele, etwa der ESA-Mission Hera Space Companion, zeigte er, wie KI komplexe Daten in Echtzeit zugänglich macht. Das verändere nicht nur die Art, wie wir Maschinen bedienen, sondern auch die Erwartungen an Produkte und Services. „Wissensvermittlung ist fast tot – Kompetenzvermittlung wächst rasant“, so Erlach über den Bildungsbereich.

Für Österreich sieht er große Chancen, aber auch die Gefahr, den Anschluss zu verlieren: Wer KI nicht einsetzt, riskiert Rückschritte gegenüber internationalen Wettbewerbern. Gleichzeitig müsse man die Humanressourcen-Situation realistisch sehen – bis 2035 gehen in der öffentlichen Verwaltung 15 % der Beschäftigten in Pension, ohne KI werde der steigende Arbeitsaufwand nicht zu bewältigen sein.

Erlach unterschied drei Stufen der KI-Nutzung: Everyday KI als digitale Assistenz im Alltag, Process Reshaping durch Automatisierung und Neudenken von Abläufen, sowie Product & Service Innovation, die völlig neue Geschäftsmodelle ermöglicht. Besonders betonte er den Faktor Datenqualität: „Das Ergebnis der Modelle ist nur so gut wie die Datenbasis darunter.“

Sein Appell: KI sei kein Sprint, sondern ein Marathon, der Mut, Fantasie und Leidenschaft erfordere. „Es gibt keinen einzigen Tennisspieler unter den Top 100, der Tennis hasst – so müssen wir auch an KI herangehen.“

Talkrunde

Leadership neu denken im Zeitalter der Digitalisierung

Hermann Erlach, Microsoft Österreich

„Ein Inder, der nicht schreiben kann, stellt mit KI einen Förderungsantrag. Das zeigt: Wir müssen Dinge neu denken, nicht nur besser machen.“

Dirk Otto, RealFM e. V.

„Ich glaube, Führung braucht immer noch die Eigenschaften, die wir alle kennen: Das ist Verantwortung übernehmen, Ergebnisse sichern und Orientierung geben. Das sind ganz normale Führungsaufgaben.“

„Transformation schaffe ich nicht durch autoritäre Führungsstile, sondern durch das Möglichmachen durch Innovation.“

Matthias Plattner, STRABAG Property and Facility Services GmbH

„Wichtig ist eine Vertrauenskultur und eine Fehlerkultur. Nur so können Innovationen entstehen.“

„Technologie eröffnet uns im Bereich Gebäudetechnik enorme Möglichkeiten. Planung und Umsetzung werden dadurch massiv beschleunigt.“

Martina Reinholz, SVIT FM Schweiz:

„Rollen haben vor 100 Jahren auch ganz anders ausgesehen als heute.“

„Modelle stoßen nie an Grenzen, sondern Menschen. In dem Rahmen, der ihnen gesteckt ist, finden sie keinen Ausweg.“

„Fehlerkultur muss eine ehrliche, offene Fehlerkultur sein. Toleranz im Miteinander und die Möglichkeit, Resilienz aufzubauen, sind wichtige Faktoren, ebenso wie Sicherheit zu geben.“

Thomas Winter, Apleona Austria GmbH

„Wir haben uns entschieden, Copilot mit einem Softlaunch einzusetzen – nur für die, die wirklich Lust haben. Mit Austauschformaten wie Breakfast-Terminen wächst die Breite.“

„Unsere Green-Real-Estate-Lösungen setzen KI auch bei der Dekarbonisierung von Gebäuden ein, etwa bei prädiktiver Gebäudeleittechnik.“

Stadtentwicklung mit System: Verantwortung für Generationen im Lebenszyklus von Raum und Bau

Claudia Brey, ÖBB-Immobilienmanagement GmbH

Wie lässt sich eine Stadt so entwickeln, dass sie auch in 50 Jahren noch funktioniert? Diese Frage stellte Claudia Brey ins Zentrum ihres Vortrags. Sie plädierte für einen ganzheitlichen Ansatz, der nicht nur Gebäude, sondern auch den Lebenszyklus der Menschen berücksichtigt.

Beispiel Nordwestbahnhof: Hier wird ein neues Quartier geschaffen, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Dabei geht es um weit mehr als nur Wohnraum: Grün- und Erholungsflächen, klimaneutrale Energieversorgung, innovative Mobilitätsangebote und soziale Durchmischung sind feste Bestandteile der Planung. Mehr als die Hälfte der Wohnungen auf den Arealen sind gefördert, am Nordwestbahnhof sogar 60 %, ergänzt um Schulen, Kindergärten und Pflegeeinrichtungen. Ein besonderer Fokus liegt auf Kreislaufwirtschaft und Ressourcenschonung – von der Wiederverwendung von Abbruchmaterial über den Einsatz umweltverträglicher Rohstoffe bis hin zu langlebigen, rückbaubaren Gebäuden.

Breys Kernbotschaft: Ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit sind keine Gegensätze, sondern bedingen einander – und nur in ihrem Zusammenspiel gelingt zukunftsfähige Stadtentwicklung.

Baustelle Klima: Die Rolle des Gebäudesektors in der österreichischen Treibhausgasbilanz

Astrid Buchmayr, Umweltbundesamt GmbH

Der Gebäudesektor macht 9,2 % der Treibhausgasemissionen direkt aus – rechnet man Strom und Fernwärme dazu, sind es über 13 %. Seit 1990 wurden die Emissionen zwar halbiert, doch 80 % des Gebäudebestands wurden vor dem Jahr 2000 errichtet, rund 90 % liegen in Energieklasse C oder schlechter. Astrid Buchmayr legte die Fakten auf den Tisch. Zwei Drittel des Energieverbrauchs würden demnach auf Raumwärme und Warmwasser entfallen. „Wenn wir einen großen Hebel finden wollen, dann ist das bei den Heizungssystemen“, betonte Buchmayr. Noch immer heizen rund 30 % der Haushalte mit fossilen Energieträgern – im Neubau gibt es Vorgaben, im Bestand nicht. Sanierungen und Heizungstausch gelten daher als entscheidende Maßnahmen, die nur mit Förderungen und starken Anreizen greifen. „Die EU verlangt einen CO₂-freien Gebäudebestand bis 2050, Österreich will schon 2040 klimaneutral sein – doch dafür fehlt uns noch ein großer Schritt.“ Zugleich warnte sie vor einer zu engen Betrachtung: „Wir dürfen Gebäude nicht isoliert betrachten. Raumplanung ist ein entscheidender Faktor: Verdichten schont Klima und Ressourcen, Bauen auf der grünen Wiese verschlechtert die Bilanz.“ Ohne Investitionen und klare Maßnahmen bleibe die Baustelle Klima bestehen.

Verleihung der CO₂-Countdown-Awards 2025

**Georg Stadlhofer, FMA | IFMA Austria und
Bernd Stampfl, FMA | IFMA Austria**

Der CO₂-Countdown-Award 2025 zeichnet bereits zum vierten Mal Projekte aus, die mit innovativen Ansätzen und konkreten Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen beitragen. Die Gewinnerinnen und Gewinner in den fünf Kategorien sind:

Kategorie „CO₂ eingespart“: Energieeffizienz im Shopping-Center – ZIMBAPARK,
eingereicht von SES Spar European Shopping Centers GmbH

Kategorie „Kreativ neu gedacht“: BIG – Veterinärmedizinische Universität Wien,
eingereicht von der Bundesimmobiliengesellschaft mbH

Kategorie „Gemeinsam erreicht“: Barmherzige Brüder Österreich – Bewahrung der Schöpfung,
eingereicht von der Ordensprovinz 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 Deutschordenstraße,
eingereicht von Stadt Wien – Wiener Wohnen

Alle prämierten Projekte zeigen eindrucksvoll, wie unterschiedlich – von technischer Effizienz über kreative Pilotprojekte bis hin zu Verhaltensänderungen und sozialem Engagement – Beiträge zur Klimaneutralität aussehen können.

Recht aktuell – der neue FM-Rechtskurier

Günter Hirner, FMA | IFMA Austria

Den neuen FM-Rechtskurier stellte Günter Hirner vor. Der praxisnahe Newsletter der FMA | IFMA Austria soll künftig regelmäßig über gesetzliche Änderungen, Novellen und Pflichten informieren – klar und verständlich aufbereitet, damit auch Nicht-Juristen einen konkreten Nutzen daraus ziehen. Darüber hinaus kündigte Hirner die Überarbeitung der Richtlinie GEFMA FMA 190 an, die Betreiberverantwortung und Haftungsfragen systematisch darstellt. Die aktualisierte Fassung soll Anfang 2026 erscheinen und als Leitfaden für Facility Manager und Managerinnen dienen. Ein weiterer Schwerpunkt betrifft die Gebäudesicherheitsüberprüfungen nach den ÖNORMEN B 1300 und B 1301, hierzu soll bis Ende 2025 ein neuer Leitfaden erscheinen. Besonders die Risikoanalyse soll dabei stärker in den Vordergrund rücken und helfen, notwendige Maßnahmen nachvollziehbar abzuleiten.

Betreiberverantwortung im FM-Bereich – Haftungen vermeiden

Philipp Markowski, Markowski Rechtsanwälte GmbH & Co KG

Da wird so oft über Betreiberverantwortung geredet und dann das: Der Begriff ist im österreichischen Gesetz gar nicht eindeutig definiert! Philipp Markowski klaubt dann aber dennoch unterschiedliche Interpretationen und Auslagerungen zusammen – und verweist auf den Rettungsanker: die GEFMA-Richtlinie, die Betreiberverantwortung regelt und die dankenswerterweise von der FMA schon lange für Österreich adaptiert wurde.

Wie schnell es für Betreiber brenzlig werden kann, zeigte Markowski in Fallstudien – das Ausrutschen auf angeblich schlecht gewarteten Gehsteigen ist dabei besonders beliebt. Vor allem unterstrich er die Bedeutung von Dokumentation zur Vermeidung von Haftungsrisiken und Schadensersatzprozessen. Außerdem sei es für Unternehmen entscheidend, Wartungsverträge richtig zu verhandeln und Haftungsbeschränkungen festzulegen. Und einfach delegieren geht auch nicht: Selbst bei vertraglicher Übertragung der Verpflichtungen verbleibt eine Überwachungspflicht beim Betreiber. Im schlimmsten Fall, habe ein falsches (oder unterlassenes) Handeln, sogar strafrechtliche Folgen.

Allein durch Richtlinien und Regularien zur Energieeffizienz? EU-Direktiven im Spotlight

Felix Wimmer, Institut of Building Research & Innovation

Viele Abkürzungen und Zahlen, aber wichtige gesetzliche Vorgaben – im Zentrum dieses Vortrages standen die jüngsten europäischen Vorgaben zur Energieeffizienz, die den Gebäudesektor massiv beeinflussen werden. Der European Green Deal verlangt Klimaneutralität bis 2050, mit Zwischenzielen von minus 55 % bis 2030 und voraussichtlich minus 90 % bis 2040. Zwei zentrale Bausteine sind die Energy Performance of Buildings Directive (EPBD IV) und die Energy Efficiency Directive (EED III).

Die EPBD IV führt den Weg vom Niedrigstenergiegebäude zum Nullemissionsgebäude. Öffentliche Neubauten müssen ab 2028, private ab 2030 diesem Standard entsprechen. Fossile Heizsysteme sollen schrittweise verschwinden, neue Energieausweise samt nationaler Datenbank kommen hinzu. Für die schlechtesten Gebäude gelten verbindliche Renovierungsziele: 16 % bis 2030, 26 % bis 2033. Zusätzlich wird eine Solaranlagenpflicht für nahezu alle Nicht-Wohngebäude eingeführt.

Die EED III schreibt den Grundsatz „Energy Efficiency First“ fest. Bis 2030 ist der Energieverbrauch um 11,7 % gegenüber 2020 zu senken. Der öffentliche Sektor muss jährlich 1,9 % seines Verbrauchs einsparen und 3 % der Gebäudenutzfläche sanieren. Unternehmen werden zu Energieaudits und Energiemanagementsystemen verpflichtet, größere Gemeinden zu Wärme- und Kälteplänen.

Für das Facility Management bedeutet das wachsenden Sanierungsdruck, die Umstellung auf erneuerbare Energien, den Ausbau von Gebäudeautomation sowie detaillierte Pflichten zur Datenerfassung und Optimierung.

Zukunft mit Geschmack: Wenn Schokolade auf Leadership trifft – Josef Zotter über Verantwortung und Wandel

Josef Zotter, Zotter Schokolade GmbH

Jössas, wo anfangen? Vielleicht damit, dass da ein Mensch auf die Bühne kommt und ohne Anfangsfrage schon mal sein halbes Leben erzählt. Ach was – einen Minibruchteil davon, denn Josef Zotter hat viel erlebt. Pleite gegangen ist er, wieder aufgestanden, im Kuhstall neu angefangen, und heute pilgern Hunderttausende nach Riegersburg, um Schokolade mit Chili, Speck oder gar Blut zu verkosten.

Seine Karriere begann kurios: mit zwei verschiedenen Schuhen – zunächst aus Versehen, später als Markenbildung. Auch sonst lief bei Zotter vieles anders. „Frag niemals den Markt, was er will“, lautet sein Credo. Lieber das machen, was noch keiner braucht, aber vielleicht einmal brauchen wird. So entstand auch seine legendäre handgeschöpfte Schokolade – eigentlich aus der Not heraus, weil ein Auftrag nicht rechtzeitig fertig geworden wäre.

Natürlich fehlten im Gespräch die „zotterschen Spezialitäten“ nicht: Hanfkekse, scharfe Sachertorte, Schnitzel mit Pommes als Schokolade. Und weil nicht jede Kreation ein Dauerbrenner ist, gibt es in Riegersburg einen „Schokoladenfriedhof“ samt Urnenfeld, Massengrab und Klagemauer. Innovation darf schließlich auch scheitern – Hauptsache, sie bleibt in Erinnerung.

Doch Zotter kann auch ernst: Fairer Handel, Bio und Verantwortung für die Kakaobauern sind für ihn keine Marketing-Gags, sondern Grundprinzipien. Ebenso wichtig ist ihm der Umgang mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern – eine Kantine mit Gratisbioessen, ein langer Tisch für alle und sogar ein Betriebskindergarten gehören dazu.

Wenn er nicht Schokolade machen würde? „Vielleicht Bettwäsche designen“, meint er verschmitzt – „kratzend, damit die Geburtenrate steigt.“ Später gesteht er, dass das Loslassen schwerfällt. Die Kinder übernehmen langsam das Zepter, er selbst plant „Altersteilzeit von 85 auf 75 %“. Aber eines ist klar: Selbst am Kaiserstuhl im Shop, gleich neben der Toilette und mit Blick auf die Kassa, bleibt Zotter eine Marke.

Der elfte FM-Day findet am 23. September 2026 statt.

Zusammenfassung, Fotos und Videos zum FM-Day 2025 unter

<https://fm-day.at/rueckblick-fm-day-2025/>

www.fm-day.at

www.co2countdown.at

#fmschaffts

FMA | IFMA Austria

Claudia Laubner

Wolfengasse 4, Top 12, A-1010 Wien

T: +43 1 512 2975, office@fm-day.at