

Digital Findet Stadt

EXPERT TALK | Technologiereport 2026

Digitalisierung im Praxistest

Steffen Robbi
19. August 2026



TOGETHER
WE CREATE
DIGITAL SOLUTIONS



Digital Findet Stadt

from idea to impact - together we create digital solutions

Digital Findet Stadt ist eine marktorientierte Forschungs- und Entwicklungsplattform für digitale Lösungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft.

Wir verbinden Unternehmen, Forschung und öffentliche Hand, um zentrale Probleme der Branche zu lösen – mit individuellen Anwendungen, neuen Standards und optimierten Prozessen.

So entstehen innovative Lösungen, die wirken – messbar, nachhaltig und skalierbar.

Probleme &
Herausforderungen
der Branche
ermitteln

Best Practices und
Tools aufzeigen,
Wissen
vermitteln

Menschen und
Unternehmen
vernetzen

Digitale Lösungen
gemeinsam
entwickeln

Produkte und
Services
umsetzen

INNOVATIONSKONGRESS

Digitales Planen, Bauen & Betreiben



17. September 2026 - Cape10 in Wien & Online
Jetzt anmelden: www.innovationskongress.wien



KI-Manager:in Bau & Immobilien

Zertifizierte Ausbildung



START
1. September
20 % Rabatt für
Partner von DFS

Modul 1 | Basiskurs: KI-Anwender:in

Modul 2 | Vertiefungskurs: KI-Power-User

Modul 3 | Strategisches KI-Management

Die Ausbildung vermittelt alle Voraussetzungen & Fähigkeiten für die Zertifizierung als KI-Manager:in durch Austrian Standards.

TECHNOLOGIEREPORT 2026

Sieben Schlüsseltechnologien der Branche

Wie die österreichische Bau- und Immobilienwirtschaft digitale Technologien 2025 nach ihrem wirtschaftlichen Nutzen bewertet.

Umfrage unter **138 Unternehmen** Oktober–Dezember 2025 © Digital Findet Stadt



Ein repräsentativer Querschnitt der Branche

138

Unternehmen & Institutionen

aus allen Sektoren — von Planung bis
Facility Management

3.

Durchführung der Umfrage

Erhebung Oktober–Dezember 2025, online &
listenbasiert

168

Teilnehmende im Vorjahr 2024

ermöglicht den Vergleich der
Marktentwicklung

VIER BEWERTUNGSDIMENSIONEN JE TECHNOLOGIE

Kompetenz & Potenzial

Nutzung

Anwendungsfälle

Mehrwert & Herausforderungen

DIE ZENTRALE ERKENNTNIS 2025/2026

Der Markt bewertet Technologie zunehmend nach ihrem konkret **messbaren wirtschaftlichen Nutzen.**

Weg von breiter Technologieoffenheit — hin zur selektiven, nutzenorientierten Anwendung dort, wo Effizienz, Datengüte und Planbarkeit tatsächlich steigen.

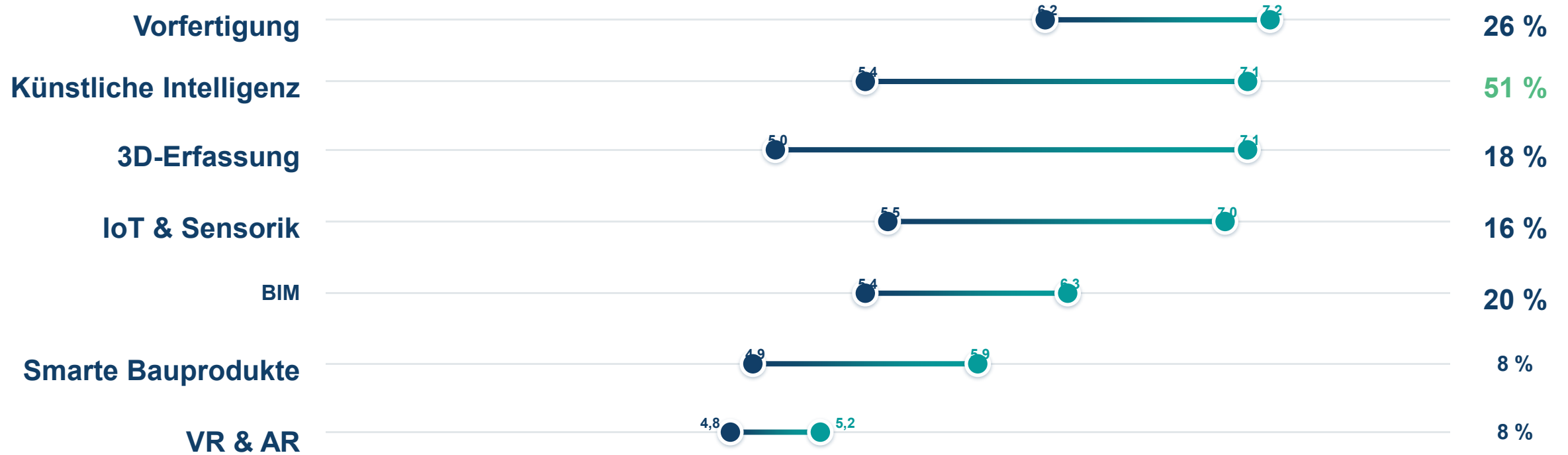
Die größten Hürden liegen nicht in der Technologie selbst, sondern in Integration, Standardisierung und Kompetenzaufbau.

DIE 7 TECHNOLOGIEN IM ÜBERBLICK

Überall klafft das Potenzial vor der Kompetenz

● Kompetenz ● Potenzial

Mittelwerte auf Skala 1–9 · Kreis rechts: regelmäßige Nutzung



LEITTHEMA 2026

Künstliche Intelligenz

Vom Zukunftsthema zum Werkzeug des Arbeitsalltags,
die dynamischste Technologie der gesamten Erhebung.



Regelmäßige Nutzung springt von 8 % auf 51 %

2024 8 %



2025 51 %



Anteil der Unternehmen, die KI regelmäßig einsetzen · Basis: alle Befragten

6 %

wollen KI auch künftig **nicht** einsetzen

Die mit Abstand am schnellsten durchdringende Technologie

Pilotprojekte und geplante Nutzung sinken entsprechend KI ist im Regelbetrieb angekommen.

Klarer Nutzen — offene Fragen bei Sicherheit und Recht

MEHRWERT

- Zeitersparnis
- Steigerung der Produktivität
- Kosteneinsparung
- Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit

HERAUSFORDERUNGEN

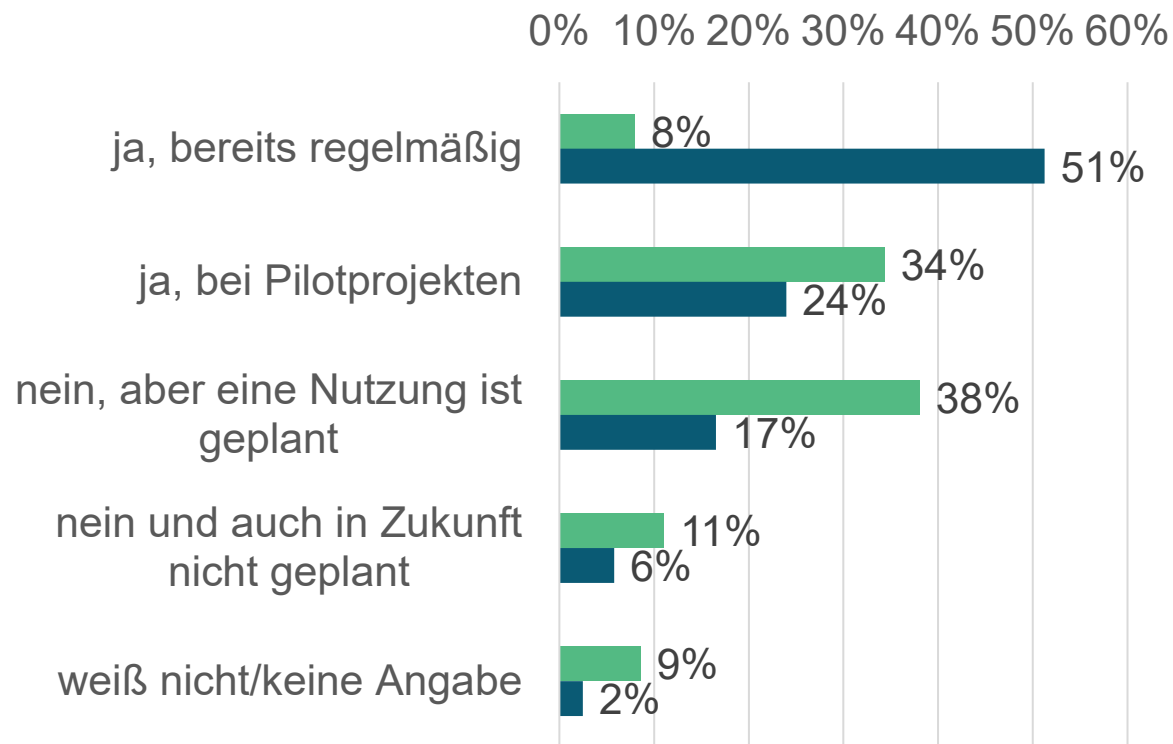
- Datensicherheit
- Rechtliche Unsicherheit & Datenschutz
- Aufwendiger Kompetenzaufbau
- Mangel an Fachpersonal

NÄCHSTER SCHRITT

Verknüpfung von KI mit strukturierten Bauwerks-, Projekt- und Betriebsdaten

Künstliche Intelligenz 2024 vs. 2025

„Nutzen Sie in Ihrem Unternehmen bereits KI (Künstliche Intelligenz) oder ist eine Nutzung geplant?“
n=163 (2024) / n=121 (2025)



Anwendungsfälle

- 1) Texterstellung, Textbearbeitung & Korrektur
- 2) Recherche / Informationsbeschaffung (Markt, Technik, Normen, Projekte)
- 3) Zusammenfassung & Dokumenten-„Schnellverständnis“
- 4) Automatisierung von Routinen / Prozessoptimierung
- 5) Berichtserstellung & standardisierte Dokumente (Reports, Protokolle, Exposés)
- 6) Präsentationen & Kommunikationsmaterial
- 7) Bilderstellung, Visualisierung & Grafikgenerierung
- 8) E-Mail- und Service-Kommunikation (inkl. Telefonannahme)
- 9) Wissensmanagement / Wissensdatenbank / interne Informationssysteme
- 10) Programmierung / Coding / Vibe Coding / Software

Erkenntnisse aktuelle KI-Use-Cases

„Text & Dokumente“ dominieren deutlich

Texte formulieren / umschreiben / korrigieren, E-Mails & Schriftverkehr, Zusammenfassungen von Dokumenten, Berichtserstellung / Reports, Protokolle / Schriftsätze, Präsentationen / Exposés, Ausschreibungen

Recherche & Wissensmanagement

KI als Suchmaschine 2.0

- Recherche (Markt, Technik, Normen, Gesetze)
- Wissensdatenbank / Wissensabfrage, Informationsbereitstellung

Automatisierung ist sehr präsent – aber oft unscharf beschrieben

KI als Werkzeugkasten zur Automatisierung

- Automatisierung / RPA, Prozessoptimierung, Workflows
- Office Tasks automatisieren, wiederholende Tätigkeiten ersetzen

Visuelle KI (Bilder, Grafiken, Visualisierung) sehr häufig

KI in Kommunikation, Marketing und Vertrieb

- Bilderstellung, Grafiken, Visualisierungen, Renderoptimierung
- Video-Avatare / Videobearbeitung

Branchenspezifische Use Cases kommen vor – aber seltener

Massenermittlung & Abrechnungen, IFC / Materialdaten, Planungsautomatisierung, Qualitätssicherung, Laserscan-Analyse, Mängelmanagement, FM-Audits / Ausschreibungen, Gebäudetechnik

Plan.KI (LARA)

Der Plan wird zum Gesprächspartner.

Ausgewählte Möglichkeiten

- Nutzungseinheiten & Flächen erkennen
- Raumstempel extrahieren
- mögliche Konflikte & fehlende Angaben identifizieren
- Qualitätsanforderungen prüfen

Demo Projekt / 1_DFS_S 111copy / Plan-Viewer

25. MAI 2026 + Hochladen

Neuer Run

MODE

COMPARE

01 View

02 Crop

03 Edit

04 Compare

SOURCE

SUPABASE AKTIV

ROOMS

102

SELECTION

OHNE NR.

VERTICES

4

RUN

BEREIT

SET

M

PLAN

1_DFS_S 111copy · Master · P1 · LP4 · Architektur · Entw_

5921 × 4225

PX

SUPABASE SERVICE-KEY AKTIV: 102 RAEUE UND 2 CROPS GELADEN.

61%

M-P

100% M-F

100%

I1 OG P

F

-R

0DEG

+R

FLX

+ Index

Q

Q

↶

LAYER

M

ACT

I1

ON

+

GESCHOSS

EG

OG

UG

TOOL

Q

C

VERGLEICH

EXCEL E

Raumvergleich

Master-Raue als Basis. Aktive Index-Layer erscheinen als Flaechenspalten.

MASTER

Master · OG

OK	SPLIT/MERGE	FEHLT	PRUE
45	6	0	0

RAUM	STATUS	MASTER
Flur		
ohne Nr. Flur	OK	10.29
ohne Nr. Flur	MERGE	3.18
ohne Nr. Flur	OK	8.86
ohne Nr. Flur	MERGE	3.18
ohne Nr. Kind	OK	10.04

AUSWAHL

ohne Nr. · Bad

Von der Euphorie zur nüchternen Nutzenbetrachtung

Regelmäßige Nutzung

20 %

47 % ▼ 2024

Potenzial (Skala 1–9)

6,3

7,6 ▼ 2024

**BIM bleibt eine zentrale digitale Grundlage,
wird aber gezielt dort eingesetzt, wo klare Use Cases zählen**

Planung

Visualisierung

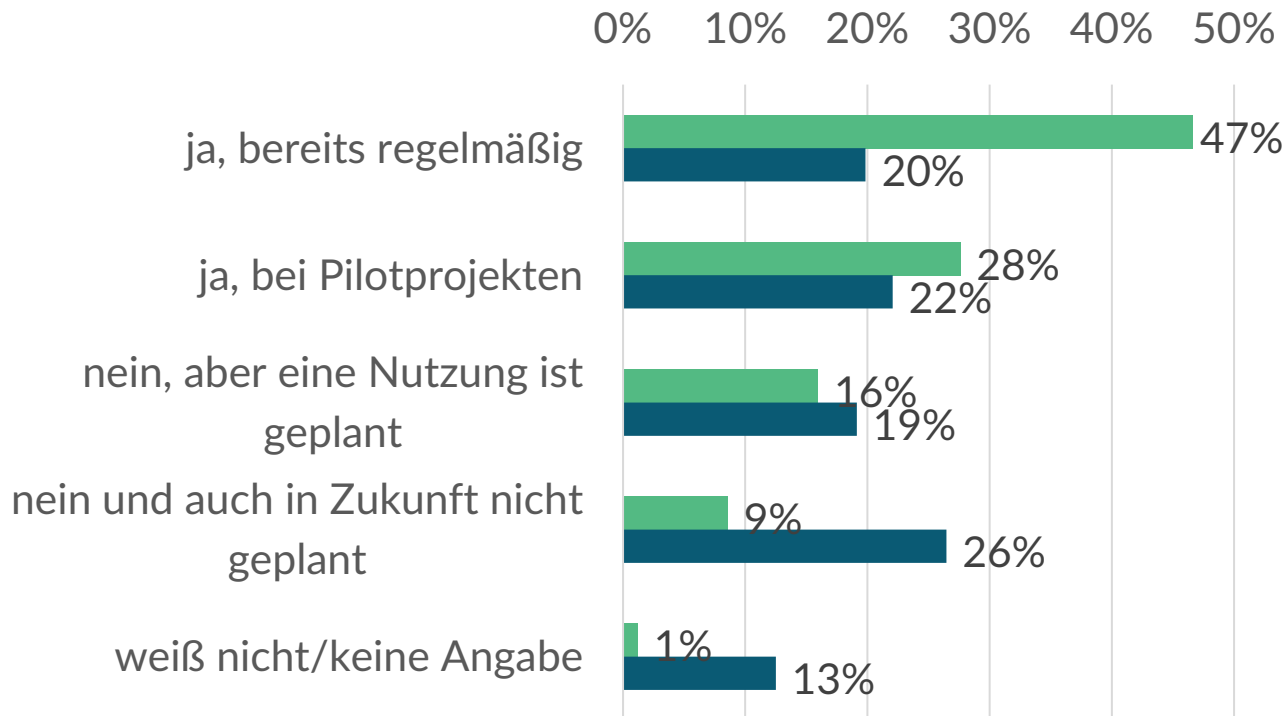
Bestands-
dokumentation

Mengen- &
Kostenermittlung

Building Information Modelling

BIM 2024 vs. 2025

„Nutzen Sie in Ihrem Unternehmen bereits BIM (Building Information Modeling) oder ist eine Nutzung geplant?“
n=163 (2024) / n=136 (2025)



Anwendungsfälle

- 1) BIM-Planung
- 2) BIM-Visualisierung
- 3) BIM-Bestandserfassung
- 4) BIM-unterstützte Mengenermittlung
- 5) BIM-Koordination
- 6) BIM-Ausführungsplanung
- 7) BIM-unterstützte Kostenermittlung
- 8) BIM-as-built-Modell
- 9) BIM-Modelländerungen
- 10) BIM-Raumbuch/Anlagenbuch

Building Information Modelling Herausforderungen

„Welche Herausforderungen sehen Sie in der Nutzung von BIM?“
n=67 (2025)

Mangel an Standardisierung	61%
komplexes Schnittstellenmanagement	58%
aufwendiger Kompetenzaufbau	57%
Mangel an Fachpersonal	52%
aufwendige Implementierung in Unternehmensprozesse (Changemanagement)	52%
Technologie ist noch unausgereift	24%

Talk2BIM

Fragen Sie wie einen Kollegen —
natürliche Sprache, exakte Daten.

**Intuitiver Zugang zu BIM-Daten
auch für Nicht-Expert:innen**

- „Wie viele Brandschutztüren haben wir im EG?“
- „Liste alle Fenster mit Höhe über 1,3 m auf.“
- „Welche Mengen ändern sich durch diese Variante?“

Talk2BIM
Digital Findet Stadt

Dashboard

- BIM Viewer
- Chat
- Berichte
- Nachhaltigkeit
- Qualitätssicherung
- Issues / BCF
- Modelle

AKTIVE MODELLE

- DFS_Mustergasse.ifc
- IM1718-BP-HB_Gebäude.ifc
- ZT_BIM_Referenzmodell_AC28_V0...**

IFCBUILDINGELEMENTPART
Kunstharzputz

AW_trag015 WAND >
Kunstharzputz SCHICHT

Basisinfo

Typ	IFCBUILDINGELEMENTPART
Globalid	0H5CUBH8AB6E1dNSCoZr
Objektyp	-
Übergeordnet	IFCWALL:AW_trag015

Keine Eigenschaften gefunden.

Datenqualität – 3D-Geometrie 91% vollständig

447 von 4 951 Bauelementen haben keinen 3D-Körper (nur Achslinie/keine Geometrie) und werden im Viewer nicht dargestellt.

Wände: 164/260	Bekleidungen: 137/177	Proxy-Bauteile: 52/159	Träger: 41/51	Geländer: 22/23	Fundamente: 10/60	Vorhangfassaden: 8/8	Stützen: 5/45	Treppen: 4/4
IFCGRID: 2/2	Treppenläufe: 2/2							

Ursache ist meist ein unvollständiger IFC-Export. Für vollständige Darstellung/Analyse das Modell aus dem Authoring-Tool mit 3D-Geometrie für alle Bauteile neu exportieren (Geometrie-/Model-View-Einstellungen prüfen).

Elementkategorien — klicken zum Filtern im Viewer Filter aufheben

Räume 0	Wände 260	Türen 67	Fenster 40	Decken 28	Stützen 45	Träger 51	Dach 0	Treppen 4
------------	----------------------	-------------	---------------	--------------	---------------	--------------	-----------	--------------

Aktives Modell | Alle Modelle | Auswahl... | 1 Modell

Frage stellen... (Enter zum Senden)

Talk2BIM v2.0

Smarte Bauprodukte

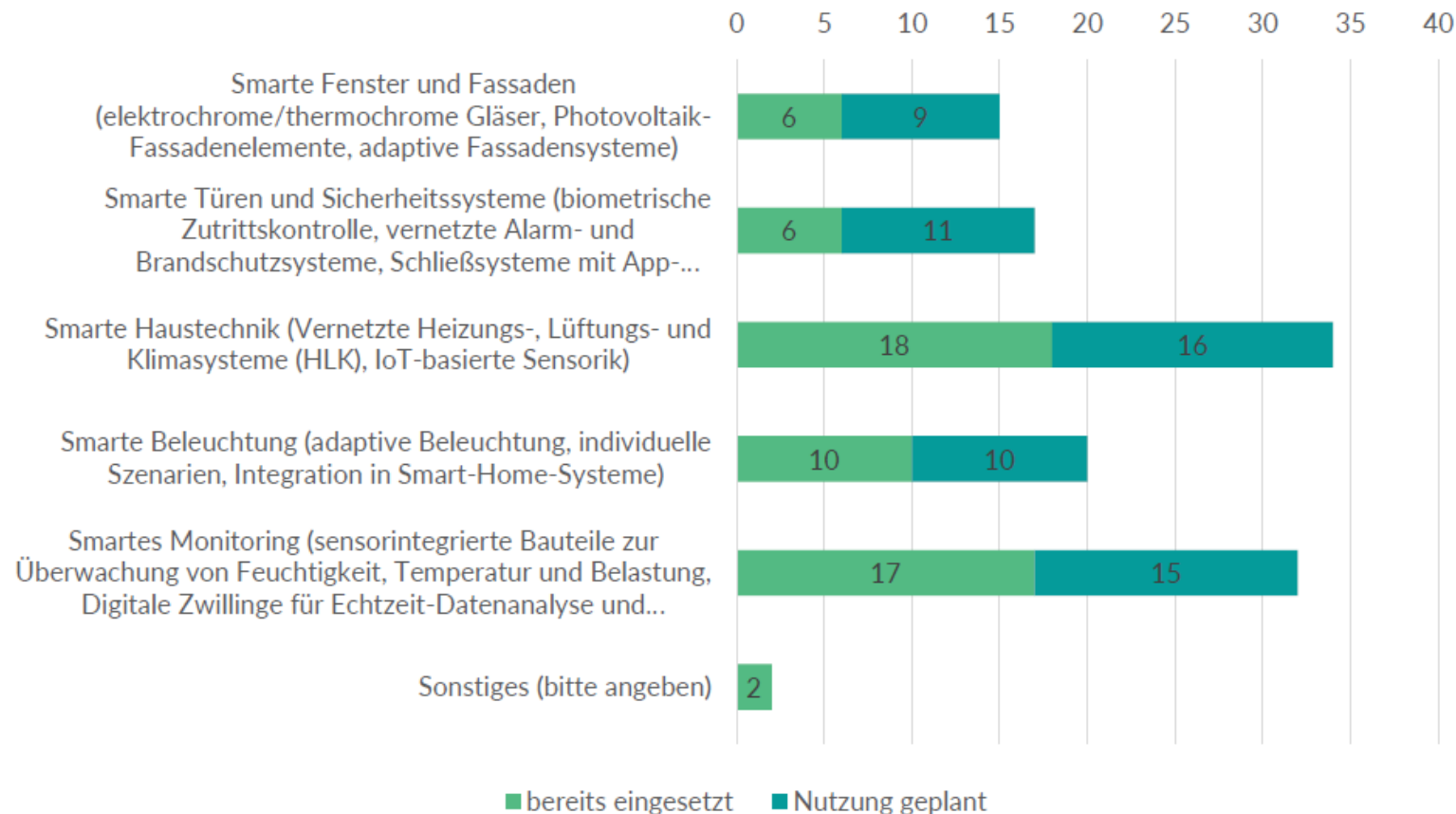


Smarte Bauprodukte

Nutzung smarte Bauprodukte 2025

Mehrfachnennung, Angaben in Absoluten Werten, n=26 Personen, die smarte Bauprodukte bereits nutzen

Mehrfachnennung, Angaben in Absoluten Werten, n=21 Personen, die smarte Bauprodukte bereits nutzen oder eine Nutzung planen



Smarte Bauprodukte

8 %

Regelmäßige Nutzung ·
17 % Pilot

85 %

Mehrwert:
Effizienzsteigerung

Anwendungen:

smarte Haustechnik und **sensorbasiertes Monitoring**,
dort, wo der Nutzen direkt messbar ist.

Vorfertigung

26 %

nutzen regelmäßig ·
+22 % in Pilotprojekten

≈ 1/2

der Unternehmen arbeiten
projektbezogen damit

6,2

Kompetenz — höchster Wert aller
Technologien

7,2

Potenzial



© AU USAnakul | stock.adobe.com

Direkter Hebel auf Produktivität, Planbarkeit und Ausführungsqualität.

Eingesetzt vor allem in 2D-Element-, 3D-Modul- und
Systembau sowie TGA-Vorfertigung
Automatisierte Ansätze wie Robotik oder 3D-Druck bleiben
noch die Ausnahme.

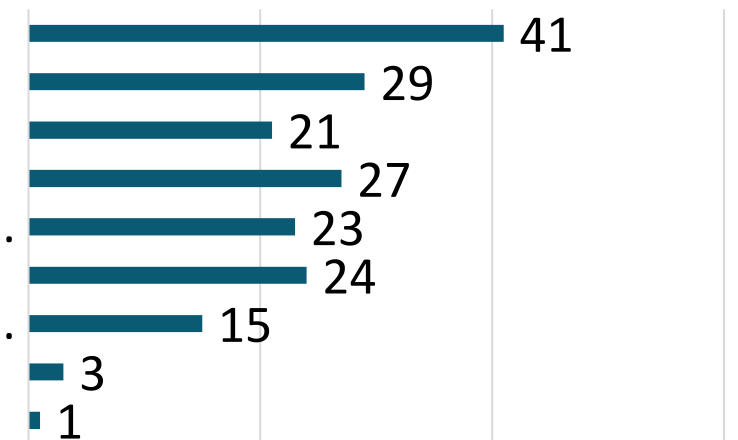
vorgefertigte Holzbau-Module

vorgefertigte Bewehrungskörbe

Raumzellen/komplette...

vorgefertigte Ausbausysteme...

Sonstiges (bitte angeben)



Vom Breitentrend zum gezielten Spezialwerkzeug

VR & AR

24 → 8 %

regelmäßige Nutzung **rückläufig** · „keine Nutzung“ 18 → 36 %



© Leo Hagen, Digital Findet Stadt

Bleibt wertvoll für **Visualisierung, Planung und Vertrieb**

3D-Erfassung

36 → 18 %

regelmäßige Nutzung · Potenzial **7,1** weiterhin hoch



© Leo Hagen, Digital Findet Stadt

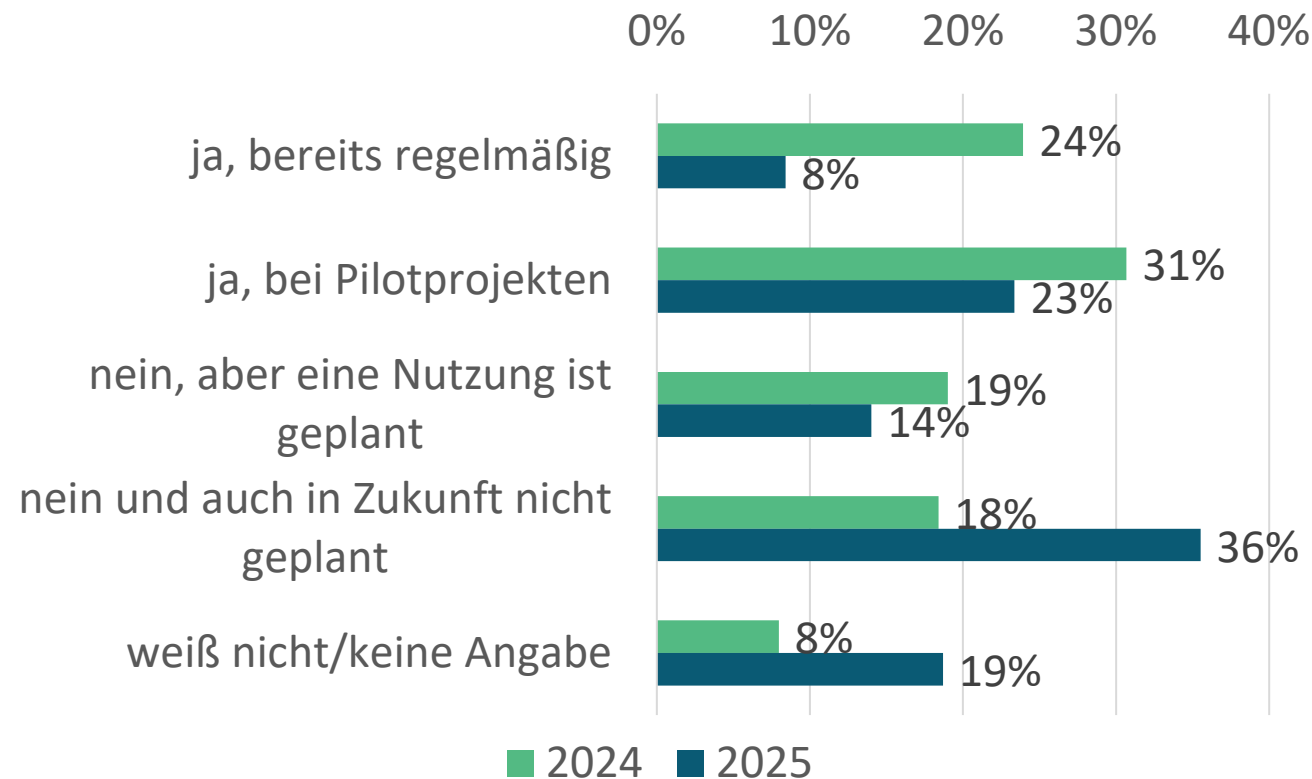
Fachwerkzeug für **Bestandsaufnahme, Aufmaß und As-built**

Beide Technologien werden nicht überflüssig, aber selektiver: eingesetzt dort, wo ein klarer Anwendungsfall vorliegt.

VR/AR – 2024 vs. 2025

Nutzung VR/AR 2024 vs 2025

Einfachnennung, n=107, Angaben in %

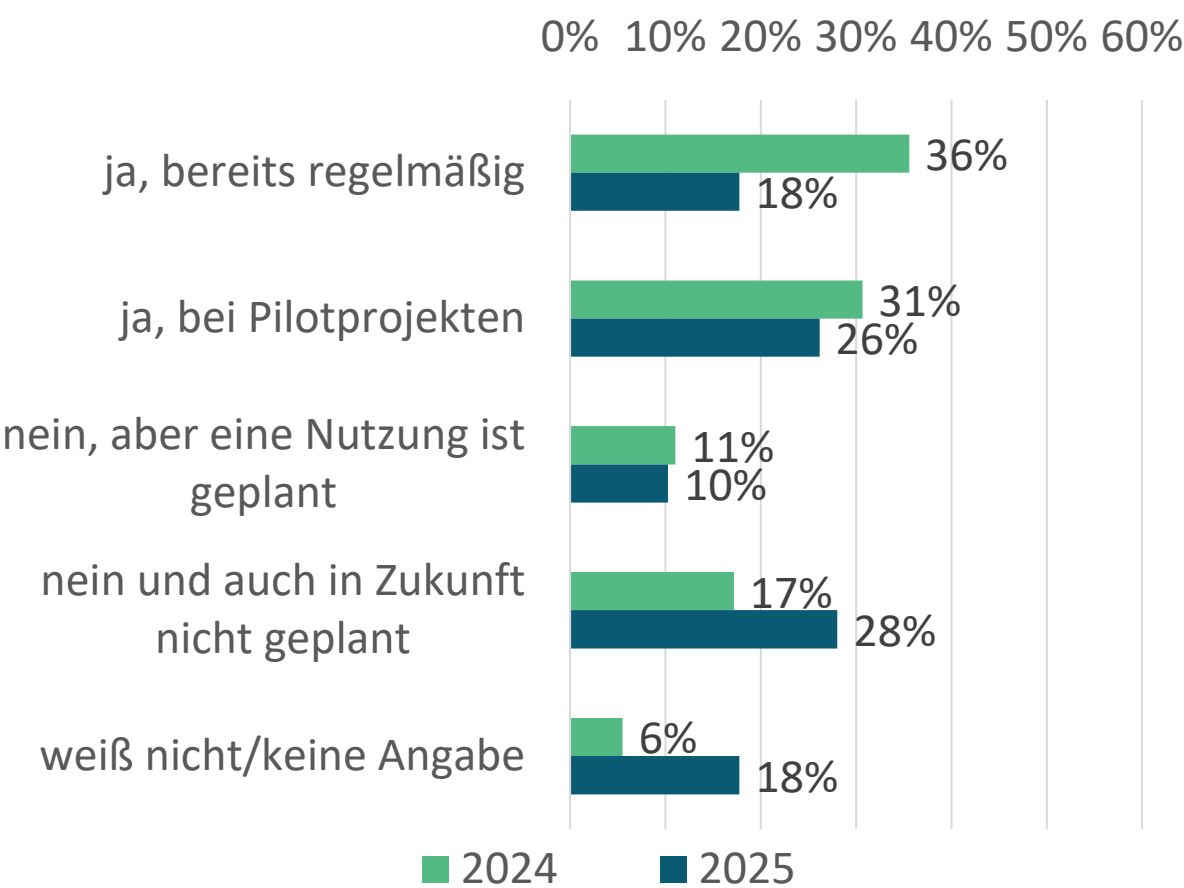


Anwendungsfälle

82%	Visualisierung in der Planung
44%	Visualisierung des Baufortschritt
42%	Visualisierung im Betrieb
42%	Marketing/ Verkauf

3D-Erfassung – 2024 vs. 2025

„Nutzen Sie in Ihrem Unternehmen bereits 3D-Erfassung oder ist eine Nutzung geplant?“
n=163 (2024) / n=107 (2025)



Anwendungsfälle

- 95% Bestandsaufnahme für Dokumentationszwecke
- 86% Erstellung von Aufmaßen als Planungsgrundlage
- 47% Bauwerksdokumentation (as-built Dokumentation)
- 36% laufende, regelmäßige Bestandsüberwachung
- 36% Baufortschrittskontrolle
- 28% Zustandsdokumentation bei Mieter-/Eigentümerwechsel
- 26% Mängel-/Schadensmanagement
- 17% Abrechnung von Bauleistungen
- 4% Sonstiges

ÜBER ALLE TECHNOLOGIEN HINWEG

Drei Muster prägen den Markt

01

Potenzial > Kompetenz

Der erwartete Nutzen wird durchgängig höher bewertet als die eigenen Fähigkeiten

02

Hürden in der Umsetzung

Nicht die Technologie bremst, sondern Standardisierung, Schnittstellen, Kompetenzaufbau und **Integration in Prozesse**.

03

Investition nach Business Case

Investiert wird dort, wo der Nutzen messbar ist: Zeitersparnis, Effizienz, Datengüte, Fehlerreduktion und Planbarkeit.

Handlungsfelder für die Branche

01	Use Cases priorisieren	Investitionen auf Anwendungen mit unmittelbar messbarem Mehrwert ausrichten
02	Daten, Standards & Interoperabilität	Durchgängige Datenflüsse statt isolierter Einzellösungen schaffen
03	Kompetenz gezielt aufbauen	Weiterbildung an konkreten betrieblichen Anwendungsfällen orientieren
04	Pilotprojekte skalieren	Erfolgreiche Erprobungen in wiederholbare Standards überführen
05	Kooperation stärken	Kooperationen zwischen Wirtschaft und Forschung bringen Innovationen schneller in die Praxis

FAZIT

Nicht die Breite des Technologieeinsatzes ist entscheidend, sondern der **richtige Anwendungsfall** für die jeweilige Technologie

Digital Findet Stadt GmbH · Prinz-Eugen-Straße 18/1/7, 1040 Wien
office@digitalfindetstadt.at · www.digitalfindetstadt.at





IHRE FRAGEN



Technologiereport 2026

Trends frühzeitig erkennen & fundierte Entscheidungen
für Planung, Bau und Betrieb treffen



**JETZT
HERUNTERLADEN!**
Für Basis- & PIONEER-Partner:
Kostenfreier Download

Mit dem Code:
Tech50 50 % Rabatt!*

*Gültig bis 31.8.2026

GET INVOLVED!

office@digitalfindetstadt.at | +43 6664 418 9214

www.digitalfindetstadt.at

PIONEER-PARTNER



PARTNER

