

FOKUS FACILITY-MANAGEMENT



Wellness für die Immobilie

Erfolgreiche Facility-Manager beherrschen die Kunst, die Anforderungen der Immobilie mit wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten in Einklang zu bringen.

PETER HOFFMANN

Facility Service ist wie ein Hausarzt für die Immobilie – durch Professionalität gewinnt er das Vertrauen des Besitzers und gemeinsam erhalten sie den bestmöglichen Zustand.“ Soweit eine von vielen Definitionen. Doch wie sieht der Serviceumfang im Detail aus? Hierzu beschrieb der weltweit tätige Facility Management (FM)-Dienstleister ISS drei konkrete Bereiche: Property Services (Technik), Support, Cleaning und Security Services.

Die Qualität der einzelnen Ser-

vices zu prüfen ist aufgrund vielfältiger Zertifizierungen nicht schwer (etwa ISO 9001/14001, SCC- oder OHSAS-Zertifikat). Nicht jeder FM-Dienstleister versteht es jedoch, die zahlreichen Synergieeffekte zwischen den einzelnen Services zu nutzen. Trendsetter wie ISS bedienen sich daher der „Integrated Facility Services Strategie“ (IFS), um interne Managementprozesse sowie die operative Leistungserbringung zu optimieren. „IFS ist mehr als ein dimensionales Facility-Management“, erklärt Erich Steinreiber, CEO der ISS Austria Holding. Er

sieht darin eher eine Lieferstrategie als ein Service oder Produkt, wobei ihm der Erfolg recht gibt: Der ISS-Konzern wurde beim jährlichen Ranking der International Association of Outsourcing Professionals (IAOP) zum weltweit besten Outsourcing-Unternehmen ernannt.

Viele Puzzlesteine

Je höher die Eigenleistungstiefe, desto größer der Unterschied zum Wettbewerb. Das weiß auch Martin Voigt, Consulting-Chef bei Porreal Immobilien Management: „Wir decken alle technischen Aufgaben-

stellungen sowie Reinigungsleistungen im Infrastrukturbereich mit Eigenpersonal ab, Sicherheitsaufgaben und Garten-/Landschaftspflege wickeln wir über Partner ab“. Wichtig ist, dass alles zusammenpasse wie ein Puzzlepiel, denn nur so könne effizient und reibungsfrei gearbeitet werden. „Unsere Kombination aus operativem FM, kaufmännischen Leistungen und der Beratungs-komponente ist in dieser Form einzigartig am österreichischen Markt“, ist Voigt überzeugt.

Abseits des großen Städte ruht das FM-System auf anderen Säu-

len. „Wir sind mit unseren großteils bäuerlichen Dienstleistern auf den ländlichen Raum spezialisiert und möchten uns nicht mit preisaggressiven Anbietern im urbanen Raum vergleichen“, sagt Rudolf Huber, Geschäftsführer von Maschinerie Salzburg. Der Unterschied liege in der Qualität seiner Dienstleister, die über handwerkliches Geschick verfügen.

Umweltbewusst

„Neben der Energieeffizienz wird bei Ausschreibungen vermehrt Wert auf ökologische Energiekonzepte gelegt“, ortet Viktor Wagner, Geschäftsführer der seit 110 Jahren bestehenden Reiwag Facility Services, einen Trend zu mehr Umweltbewusstsein als Wettbewerbsfaktor. Zudem verstärkt sich die Forderung nach mehr Transparenz bei den Dienst-

leistungen sowie nach Qualitätsdokumentation: Der FM-Dienstleister wird bereits in Planungsprojekte involviert, um eine besonders nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilie zu gewährleisten. Auch die öffentliche Hand werde künftig verstärkt private FM-Anbieter beauftragen, ist Wagner überzeugt.

Interessant für die heimischen FM-Dienstleister ist die Tatsache, dass Mitbewerber aus Osteuropa nicht spürbar sind. Dies liege daran, dass diese hierzulande nach österreichischen Kollektivverträgen arbeiten müssten und deshalb keinen Wettbewerbsvorteil hätten. In die andere Richtung gibt es sehr wohl Aufträge: „Wir haben das Glück, dass wir immer wieder gezielt von Kunden aus Osteuropa angefragt werden“, sagt Voigt. Facility Ma-

nagement sei zwar als Begriff dort angekommen, es fehle jedoch die langjährige Erfahrung. Porreal kombiniert deshalb in Osteuropa sein Know-how mit lokalen Mitarbeitern vor Ort.

Auch bei den schwarzen Schafen hat sich längst die Spreu vom Weizen getrennt: Die Zeiten, in denen sich jeder Hausmeister Facility Manager genannt hat, ohne jedoch Qualität im Sinne eines ganzheitlichen FM abzuliefern, sind definitiv vorbei. Voigt: „Sie können Kompetenz in die Kundenbeziehung mitbringen, aber Vertrauen müssen Sie sich über einen längeren Zeitraum erst verdienen.“

Ausbildung

Die Ausbildung zum Facility-Manager wird durch ein gemeinsam von den Branchenverbänden in

Österreich, Deutschland und der Schweiz herausgegebenes Berufsbild geregelt. Zudem bieten zahlreiche Organisationen Aus- und Weiterbildungen im FM-Bereich an: zum Beispiel die Donau-Universität Krems (Masterlehrgang FM), das Berufsförderungsinstitut (berufsbegleitender Diplomelehrgang) oder als Drei-Tages-Blitzkurs der „zertifizierte Facility-Manager“ des Wiener Fortbildungsinstituts Business Cercle.

Die 1995 gegründete Non-Profit-Organisation Facility Management Austria (FMA) versteht sich als das österreichische, unternehmensbezogene Netzwerk für Facility-Management. Mitglieder sind national und international tätige Unternehmen und Organisationen, Verbände und Ausbildungsinstitutionen sowie Personen in Ausbildung.

— ANZEIGE —

WIPA BRIXLEGG

Marktplatz einer neuen Generation!

- **Perfekte Flächen für Handel und Gewerbe jeglicher Art mit vielfältigen Vorteilen und Möglichkeiten, wie**
 - Synergien durch **Bürozentrum** mit Gemeinschaftsräumen (Teeküche, WC, Besprechungszimmer, ...)
 - auch als **Lager u. Werkstatt**
 - für **Dienstleister, wie Haustechnik- bzw. Planungsbüros, Berater, Therapeuten, Nagel-/Kosmetikstudios, ...**
 - für **Baunebenangebote, wie Maler, Raumausstatter, ...**
 - für eine kleine, aber feine **Gastronomie** mit schöner Terrasse am Alpbach
 - nach Wunsch **plan- und teilbar (30 bis 1000 m²)**
 - **Selbstausbau** möglich, aber auch **schlüsselfertig**
 - ausreichend **Parkplätze** und äußerst frequentierte Lage
 - optimale **Werbe- und Präsentationsmöglichkeiten**



HWB: 87 kWh/m²a, fGEE 0,59

Unterberger Immobilien GmbH, Salurner Straße 38, 6330 Kufstein,
 Frau Mag. (FH) Barbara Trapl, Mobil: 0043 (664) 813 16 38
 Mail: barbara.trapl@unterberger-immobilien.cc

www.unterberger-immobilien.cc

ZU VERMIETEN



UNTERBERGER
 // Immobilien