



Hohe Ziele

Was gute Facility Manager heute und in Zukunft leisten können.

SERVICE 2,3



Büro-Einsichten

Arbeitsplatz-Trends und kleine Office-Veränderungen mit großer Wirkung.

SERVICE 4,5

FACILITY MANAGEMENT

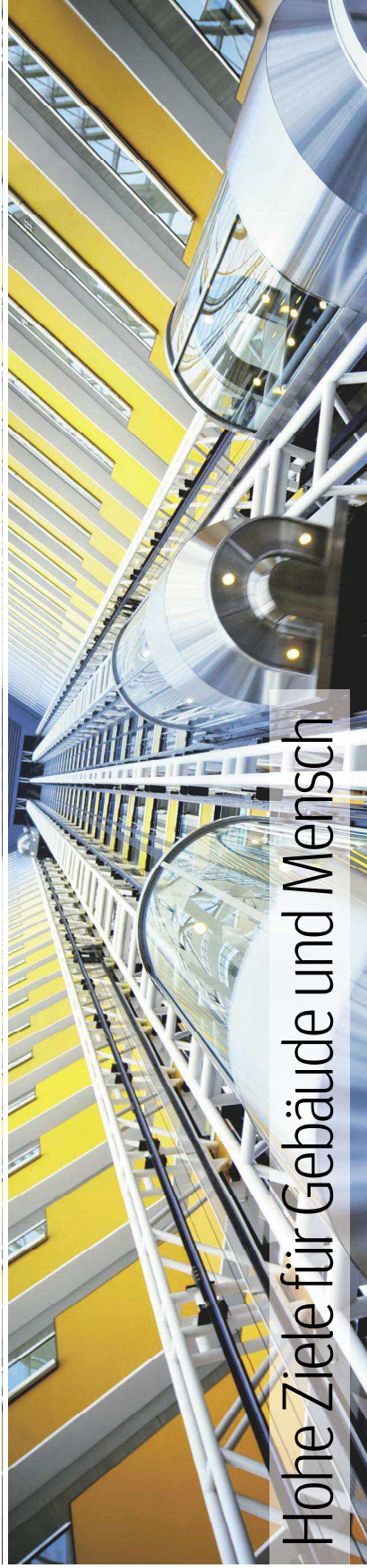
SERVICE

EINE PRODUKTION
DER MEDIAPRINT
27. NOVEMBER 2015

BEILAGE IM **KURIER**

Die Hüter der Häuser

Aus einer Hand. Facility Manager zählen zu jenen Allround-Spezialisten, die mit ihrem organisatorischen und technischen Know-how ganze Gebäude steuern – und dafür sorgen, dass sich die Menschen darin wohlfühlen. Einblicke in ein spannendes Aufgabenfeld.



Hohe Ziele für Gebäude und Mensch

Management. Ein Gebäude effizient und auf lange Sicht erfolgreich zu betreiben, ist eine Kunst, die vielfachliches Know-how erfordert. Facility Manager sind daher gefragte Experten, gute Jobaussichten inklusive.

VON CHRISTINA BARETT
neuen Herausforderungen professionell zu begegnen. Dass nicht nur die inneren Werte zählen, sondern auch die (Gebäude) Hülle und das Erscheinungsbild, ist ein Kernthema des Facility Managements. Auch wenn man einen Blick auf die Aufgabenverpflichtungen von Facility Managern legt, Fakt ist, dass immer mehr Unternehmen erkennen, dass die Immobilie eine strategische Ressource für ihre Funktion ist. Die Immobilie ist ein zentraler Bestandteil der Wertekette eines Unternehmens und mit ihren Serviceleistungen für die Mitarbeiter ein wichtiger Faktor für die Wettbewerbsfähigkeit. Und noch wichtiger: Facility Management ist vom Ansatz her ein ganzheitliches Berufsbild, das sich in den letzten 20 Jahren in seiner gesamten Breite

dämmung der Außenhaut von Gebäuden etwa vermindern. Dort entsteht oft ein unangenehmes Stilleklima. Die Folgen sind Gebäudeschäden und Schimmelbildung. Das Verständnis des bauphysikalischen Wirkens von Fassaden, Wänden und Fenstern hilft dem Facility Manager, die richtigen Maßnahmen zu ergreifen.

Auch die immer stärkere Digitalisierung ist ein zentraler Bestandteil geworden. Die Digitalisierung des Gebäudes, die Energieeffizienz, die Kommunikation und die Verknüpfung von Gebäuden und Vernetzung sind zentrale Themen für Facility Manager. Die Gebäude selbst werden immer stärker mit Messpunkten und Steuerungselementen versehen. Die Gebäudetechnik, die Anlagen in Gebäuden und die Sicherheitssysteme sind heute ein zentraler Bestandteil der Betriebskosten. Alle technischen Komponenten haben unterschiedliche Lebenszyklen und werden über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg gewartet, repariert, ausgetauscht und erneuert. Dazu zählt etwa,

FM ist einer der Megatrends, wie sie das Copenhagen Institute for Future Studies (CIFS) ausgeht. Die steigende Nachfrage nach FM-Dienstleistungen ist ein Indikator für die Rolle in der Immobilienwirtschaft und gehört in jedem Fall zu den Themen, mit denen sich die Facility Management Austria (FMA) auseinandersetzen muss. In der Vergangenheit sind viele komplizierte Aufgaben im Facility Management zu bewältigen. Die Anforderungen und Aufgabenstellungen sind vielfältig und komplex. Die Anforderungen und Aufgabenstellungen sind vielfältig und komplex. Die Anforderungen und Aufgabenstellungen sind vielfältig und komplex.

„Hohe Dienstleistungsqualität ist Grundvoraussetzung für ein nachhaltiges FM“
Peter Kovacs
Vorstandsvorsitzender der Facility Management Austria (FMA)
viele komplizierte Aufgaben im Facility Management zu bewältigen. Die Anforderungen und Aufgabenstellungen sind vielfältig und komplex. Die Anforderungen und Aufgabenstellungen sind vielfältig und komplex.

Gute Jobaussichten
Der Bereich Facility Management ist ein sehr vielfältiges und dynamisches Feld. Die Anforderungen an Facility Manager sind vielfältig und komplex. Die Anforderungen an Facility Manager sind vielfältig und komplex.

Gebäude für Morgen
Die Anforderungen an Gebäude für die Zukunft sind vielfältig und komplex. Die Anforderungen an Gebäude für die Zukunft sind vielfältig und komplex.

Für Menschen bauen
Die Anforderungen an Gebäude für die Zukunft sind vielfältig und komplex. Die Anforderungen an Gebäude für die Zukunft sind vielfältig und komplex.

Facility Management sollte auch schon bei der Planung eines Gebäudes berücksichtigt sein
Die Anforderungen an Facility Management sind vielfältig und komplex. Die Anforderungen an Facility Management sind vielfältig und komplex.

WERTE. WIRKEN.

STRATEGIEBERATUNG | GEBÄUDEENTWICKLUNG | FACILITY MANAGEMENT | RELOCATION

» Leidenschaft für Mensch, Organisation und Objekt. «

MOOCON
www.moocoon.com

Inressum: Mediainhaber: Mediagart Zülfinger und Zülfinger Holding, GbR; Co-UG, -Herausgeber: Mediagart Zülfinger Holding, GbR; Co-UG, -Redaktion: Reg. Christina Baret, Axel Steinhilber-Helmsky; www.fma.at; www.moocoon.com; peter@moocoon.com

„Das FM-Berufsbild entwickelt sich immer weiter“



KURBER: Welche Spezialisierung gibt es innerhalb des FM?
Elfriede Neuhold: Abgesehen von den unterschiedlichen Anforderungen an Facility Manager gibt es keine Spezialisierung für FM. Die Anforderungen an Facility Manager sind vielfältig und komplex. Die Anforderungen an Facility Manager sind vielfältig und komplex.

Welche Konzepte für zukunfts-fähige Gebäude und facili-tätsmanagement gibt es?
Die Anforderungen an Facility Manager sind vielfältig und komplex. Die Anforderungen an Facility Manager sind vielfältig und komplex.

Gibt es einheitliche Definitionen für die Aufgaben und Verantwortlichkeiten von Facility Managern?
Die Anforderungen an Facility Manager sind vielfältig und komplex. Die Anforderungen an Facility Manager sind vielfältig und komplex.

Wie wird die Ausbildung bei der Anbahnung von Facility Managern?
Die Anforderungen an Facility Manager sind vielfältig und komplex. Die Anforderungen an Facility Manager sind vielfältig und komplex.

Wie wird die Ausbildung bei der Anbahnung von Facility Managern?
Die Anforderungen an Facility Manager sind vielfältig und komplex. Die Anforderungen an Facility Manager sind vielfältig und komplex.

TEAMS WORK.

STRABAG
TEAMS WORK.

TEAMS WORK. STRABAG Property and Facility Services gehört mit europaweit mehr als 14.000 Beschäftigten in der Unternehmensgruppe zu den führenden Immobilien- und Industriedienstleistern.

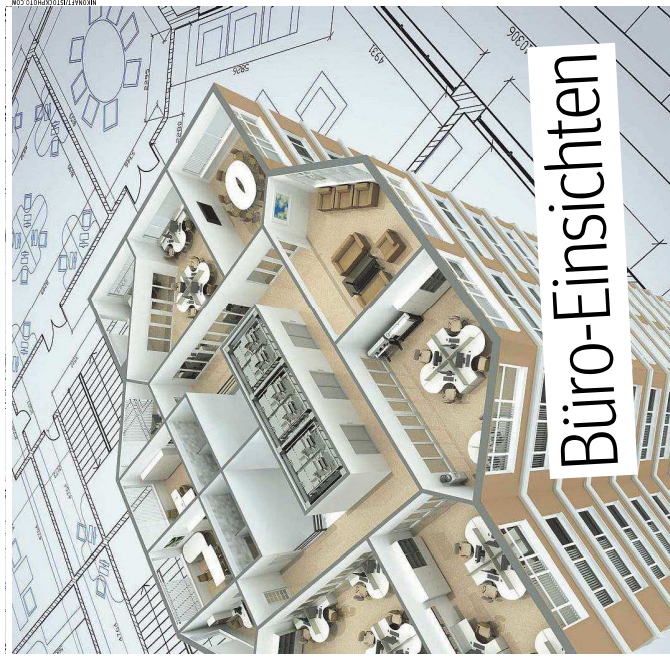
Auch in Österreich sind wir unter den Top 5 und bieten unseren Kunden umfassende Services für die Bewirtschaftung kompletter Standorte und den Betrieb ihrer technischen Anlagen. Unser Leistungsspektrum orientiert sich an Ihrem Bedarf – modular – individuell – sicher.

- Kaufmännische Facility Services
- Technisches Facility Management
- Infrastrukturelles Facility Management
- Industriehygiene, -reinstellung und -wartung
- Hausmeisterdienste, Empfangs- und Sicherheitsdienste

www.strabag-pfs.at

STRABAG Property and Facility Services GmbH, Ignaz-Kölln-Str. 10, 1210 Wien, Tel. +43 1 90198-4005; k.underwiesing@strabag.com





Büro-Einsichten

„Atmosphäre für individuelle Kundenlösungen schaffen“

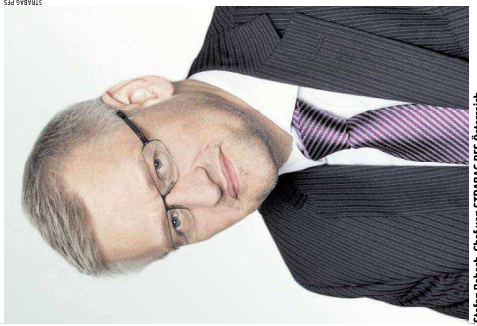
Nachfrage: Seit der Fusion von STRABAG PFS und DIW ist eine neue Größe im österreichischen FM-Markt entstanden. Der neue Chef von STRABAG PFS Österreich, Stefan Babsch, im Interview.

KURIER: Sie sind im Oktober dieses Jahres zum Vorsitzenden der Fusion von STRABAG PFS und DIW ernannt worden. Herzlichen Glückwunsch. Was sehen Sie für sich selbst als besondere große Herausforderung auf Ihrem neuen Posten?

Stefan Babsch: Wir haben in der Vergangenheit ein sehr erfolgreiches Facility Management über das Property Management bis hin zur Industriereinigung die gesamte Wertschöpfungskette abgedeckt. Wir sind nun in der Lage, unseren Kunden ein ganzheitliches Serviceangebot zu bieten. Das ist eine große Herausforderung, da wir nun in allen Phasen der Wertschöpfungskette präsent sein müssen. Wir werden unsere Stärken in der industriellen Reinigung und der Gebäudereinigung mit den Fähigkeiten der Facility Management Division kombinieren. Unser Ziel ist es, die Kundenerwartungen zu übertreffen und neue Lösungen für unsere Kunden zu entwickeln.

Welche Probleme sehen Sie derzeit im österreichischen Markt und wie wollen Sie diese lösen, welche davon betreffen Ihr Unternehmen besonders?

Der Markt ist ein reiner Verdrängungswettbewerb und mit abnehmender Anzahl von Anbietern werden die Preise weiter sinken. Wir müssen unsere Prozesse optimieren und unsere Leistung verbessern. Ein weiterer Aspekt ist die Digitalisierung des Facility Managements. Wir werden in diesem Bereich investieren, um unsere Effizienz zu steigern und unsere Kunden besser zu unterstützen.



Stefan Babsch, Chef von STRABAG PFS Österreich

Mit welchen Strategien stellen Sie sich dem ständigen Kostendruck?

Kein Dienstleistungsunternehmen kommt ohne Kostenkontrolle aus. Wir werden unsere Prozesse optimieren und unsere Leistung verbessern. Ein weiterer Aspekt ist die Digitalisierung des Facility Managements. Wir werden in diesem Bereich investieren, um unsere Effizienz zu steigern und unsere Kunden besser zu unterstützen.

Arbeitsplatz. Flexible Büros und smarte Technologien liegen im Trend. Aber auch Näherliegendes, wie etwa die ergonomisch richtige Gestaltung von Büroarbeitsplätzen, ist im Auge zu behalten.

VON CHRISTINA BADELT
Wie werden Büros der Zukunft aussehen und welche Technologien werden in den kommenden Jahren wirksam sein?

Neue Arbeitsorte
Wahl des täglichen Arbeitsortes (Büro, zu Hause, in der Coworking-Organisation) ist die Regel, so ein Ergebnis einer Studie der Fraunhofer IPA. Ziel war es, ein Szenario zu entwickeln, das die Vorteile von verschiedenen Arbeitsorten nutzt.



Die Wahl des optimalen Stuhls ist bei der Büroeinrichtung wichtig

Smarte Technologie
Individuelle Arbeit erfordert auch ein individuelles Umfeld. Dank der Smart-Office-Technologie stellt sich der Arbeitsplatz, sensorbasiert und intelligent, den Bedürfnissen der Mitarbeiter an. So werden unterschiedliche Arbeitszeiten und -orte besser integriert.

Büromöbel und Service
Die von der Firma Midea entwickelte Smart-Office-Lösung ermöglicht es, Büromöbel und Serviceleistungen zu integrieren. So können Mitarbeiter ihre Arbeitsumgebung individuell anpassen.

Neue Broschüre: Einheitliche Leistungen im Facility Management
Die Broschüre zeigt die Vorteile einer einheitlichen Leistungserbringung. Sie enthält Informationen über die verschiedenen Dienstleistungen, die von Facility Management Unternehmen angeboten werden.

Wohlfühlfaktor Büro
Mobile Arbeitsplätze und neue Technologien sind jedoch nur zwei Aspekte, die die Büroeinrichtung auszeichnen. Ein weiterer wichtiger Faktor ist die Ergonomie der Arbeitsplätze. Ein ergonomischer Arbeitsplatz kann die Gesundheit der Mitarbeiter verbessern und die Produktivität steigern.



Hightech mit hohem Wohlfühlfaktor: Technische Innovationen stehen dabei genauso im Mittelpunkt wie verbessertes Raumklima

Folgen für den Nutzer. „Nur ein gut servierter und richtig eingestellter Arbeitsplatz ermöglicht es, die volle Leistungsfähigkeit des Menschen zu erreichen.“

Neue Arbeitswelt in der M.O.O.CON home.base

Im Blick: Tatsächliche Nutzeranforderungen im Facility Management einplanen und umsetzen

Die Ausrichtung des Facility Managements am Kernegeschäft des Unternehmens ist ein zentraler Aspekt für den Erfolg. Ein Unternehmen, das seine Mitarbeiter in einem ergonomischen und gesunden Umfeld arbeiten lässt, wird langfristig erfolgreich sein.

Service im Büro
M.O.O.CON hat sich als führender Anbieter für die Bereitstellung von Serviceleistungen im Büro etabliert. Die Firma bietet eine breite Palette an Dienstleistungen an, die die Bedürfnisse von Unternehmen in verschiedenen Branchen erfüllen.



Stoboda
Büromöbel

Büros
zum
Wohlfühlen

www.stoboda.at



Hightech mit hohem Wohlfühlfaktor: Technische Innovationen stehen dabei genauso im Mittelpunkt wie verbessertes Raumklima

Folgen für den Nutzer. „Nur ein gut servierter und richtig eingestellter Arbeitsplatz ermöglicht es, die volle Leistungsfähigkeit des Menschen zu erreichen.“

Neue Arbeitswelt in der M.O.O.CON home.base

Im Blick: Tatsächliche Nutzeranforderungen im Facility Management einplanen und umsetzen

Die Ausrichtung des Facility Managements am Kernegeschäft des Unternehmens ist ein zentraler Aspekt für den Erfolg. Ein Unternehmen, das seine Mitarbeiter in einem ergonomischen und gesunden Umfeld arbeiten lässt, wird langfristig erfolgreich sein.

Service im Büro
M.O.O.CON hat sich als führender Anbieter für die Bereitstellung von Serviceleistungen im Büro etabliert. Die Firma bietet eine breite Palette an Dienstleistungen an, die die Bedürfnisse von Unternehmen in verschiedenen Branchen erfüllen.



Stoboda
Büromöbel

Büros
zum
Wohlfühlen

www.stoboda.at

Mensch und Immobilie außer Gefahr

Objektsicherheit. Maßgeschneiderte Sicherheitssysteme im gewerblichen und privaten Bereich

Rund alle sechs Minuten geht in Österreich der Traum von der heilen, sicheren Welt innerhalb der eigenen vier Wände für jemanden verloren. Die Angst, Opfer eines Einbruchs zu werden, hat sich in den letzten Jahren erhöht. Der Einsatz modernster IP Kamera- und Sicherheitstechniken kann das Eigentum umfangreich schützen, damit es gar nicht zum Einbruch kommt. Eigentümer von Liegenschaften müssen im besonderen Ausmaß dafür Sorge tragen, dass von ihrer Immobilie keine Gefahr für die Sicherheit von Personen und deren Hab und Gut ausgeht. Nicht nur die Wertbeständigkeit einer Immobilie zu erhalten gehört daher zur Kernaufgabe des infrastrukturellen Facility Managements, der Wohlfühlfaktor für Kunden, Mieter und Mitarbeiter definiert sich vermehrt auch über das Gefühl des Sicherheitsmanagements.

Geschützte Immobilie

Die CAMPUS Leitbetriebe Austria Gruppe mit ihrer Fachabteilung CAMPUS Security hat sich im deutschen Raum auf Sicherheitsplanung und operative Bewachungs- und Ermittlungsdienstleistungen speziali-

siert. „Ausschlaggebend für Identifikation und fachgerechte Bewertung der bestehenden Risiken ist die langjährige Projekterfahrung des CAMPUS Leitbetriebe Austria Analyse Systems“, so der geschäftsführende Gesellschafter Franz Wulz, „standardisierte und praxisorientierte Checklisten dienen der Systematisierung der Risikofassung“. Das Expertenteam der CAMPUS Leitbetriebe Austria Gruppe erstellt maßgeschneiderte Sicherheitskonzepte im gewerblichen und privaten Bereich. Den operativen Part dazu übernimmt nach erfolgter Konzeption das Spezialistenteam von Campus Security. „Wir unterstützen unsere Klienten u. a. bei der Entwicklung und Revision der Sicherheitsorganisation, des Sicherheitsmanagements, der Notfallplanung und des Risikomanagements. Gemeinsam erarbeiten wir wirtschaftliche Lösungen als Synthese aus bauphysikalischen, technischen und organisatorischen Sicherheitsmaßnahmen“, so Wulz. Neu ist die Kombination von Elektronik und Mechanik. Aktiver Einbruchschutz mit mechanischen Komponenten, Videointegration, Zugangskontrolle und Anbindung an



Eigentümer von Liegenschaften müssen für die Sicherheit der Immobilie Sorge tragen

die Alarmgebäudesteuerung.

Sicherheitsapps

Die Next Level Mobile Application kommuniziert mittels Fernüberwachung durch Live-Video mit den eingebun-

denen Kameras. Die mobile APP ermöglicht auch die Wiedergabe von aufgezeichneten Videos und besitzt für Berechtigte die Fähigkeit, Türen oder Fenster zu entriegeln. Mini-GPS-GSM-Tracker mit Notfalltaste (SOS-Funktion

mit Positionsangabe) und hoher Akkulaufzeit/Telefonfunktion und ähnliche Tools schützen sowohl die jüngsten Bewohner als auch Gegenstände von hohem Wert. Beispielsweise sollte bei Luxusfahrzeugen immer eine vom

Hersteller getrennte Technik verwendet werden. Damit rechnen Einbrecher nicht, da sie sich meist auf die Systeme des Herstellers verlassen. Übrigens: Die Marktforscher des Unternehmens Berg Insight schätzen, dass bis 2016 rund 70 Mio. Amerikaner und Europäer ihre Sprösslinge über Tracking-Geräte beaufsichtigen werden. Ein schlüsselanhängergroßes Gerät erfasst Bewegungen via GPS und leitet über Google Maps den Standort an die Eltern. In Notfällen kann das Kind per Knopfdruck auch einen Notruf absetzen. Wulz: „Die Handyortung via APP empfehlen wir nicht, da Aggressoren diese als Erstes den Kids wegnehmen oder ausschalten.“ Eine besonders große Verantwortung sehen die Spezialisten der CAMPUS Leitbetriebe Austria Gruppe in den Prüf-, Kontroll- und Überwachungspflichten bei Immobilien. Nicht als Verpflichtung der Rechtsprechung, sondern als selbstverständliche und typische Handlungspflicht eines Gebäudeeigentümers bzw. des bestellten Hausverwalters sowie als Dienstleistungspflicht bei Bewachungsaufträgen. www.campus-LEITBETRIEBE.at, www.campus-SECURITY.at

BEZAHLTE ANZEIGE

HYPO NOE FIRST FACILITY GMBH

Immobilienbetreuung auf gesamtheitlicher Ebene

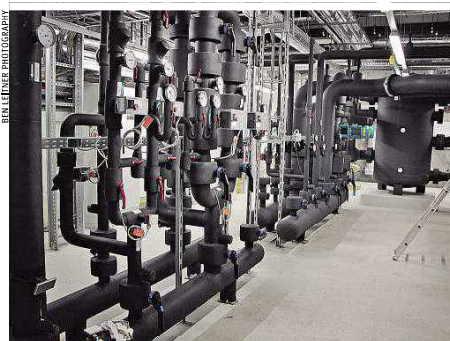
First Facility. Ein verlässlicher Partner mit umfangreichen, technischen Kompetenzen

Facility Management heute ist die Entwicklung vom ehemals „zertifizierten Hausmeister“ zum High-tech-Gebäudeleittechnik-Spezialisten, der von der Heizungsanlage bis zu den elektrischen Jalousien alles steuert, kontrolliert, überwacht. Einer dieser Ansprechpartner vor allem im technischen Bereich ist die HYPO NOE FIRST FACILITY GmbH. Die Kernkompetenz des Unternehmens liegt in der Betreuung von Gebäuden mit hoher und komplexer technischer Ausstattung. Das Dienstleistungsspektrum umfasst einzelne, spezialisierte Services, klassisches Gebäudemanagement sowie Energiemanagement. Um eine qualitativ hohe Betreuung auch über die Grenzen Ös-

terreichs hinaus sicherzustellen, begleitet die HYPO NOE FIRST FACILITY GmbH Ihre Geschäftspartner auch in CEE Ländern.

Mieterzufriedenheit

Geschäftsführer Werner Moldaschl: „Wir sind eine 100-%-Tochter der HYPO NOE Immobilien Beteiligungsgesellschaft GmbH und damit des Landes Niederösterreich. Als solche sind wir ein stabiler und verlässlicher Partner mit umfangreichen Kompetenzen innerhalb der Immobilienwertungskette unseres Mutterunternehmens. Aufgrund der Weiterentwicklung des Immobilienmarktes liegt der Fokus unseres Kunden eindeutig auf der Senkung von Betriebskosten und der Wertsteigerung Ihrer Gebäude. Um den heutigen Anforderungen in unserer Branche gerecht zu werden, wird großes technisches Know-how vorausgesetzt. Das Ziel unserer Geschäftspartner ist es, Flächen zu kompetitiven Mieten am Markt anbieten zu können und somit den Vermietungsgrad ihrer Immobilien zu erhöhen. Unser Beitrag im technischen Facility Management ist es



Blick ins Herz einer komplexen, haustechnischen Anlage



Werner Moldaschl (Geschäftsführer) und Giulia Stein (Vertrieb)

den Quadratmeterpreis für Flächen zu optimieren“, so Moldaschl.

Banktochter als starker Partner

Zu den Kunden der HYPO NOE FIRST FACILITY GmbH zählen große österreichische Banken, Versicherungen, Krankenhäuser, öffentliche Auftraggeber, internationale Fond- und Asset Manager sowie nationale und internationale Property Manager. „Als Banktochter sind wir klare Compliance- und Nachhaltigkeitsregulatorien unterworfen, dies macht uns

für Kundengruppen mit entsprechenden Anforderungen zum idealen Partner.“ so Giulia Stein, Vertrieb Österreich. „Ein großer Entwicklungsschritt für unser Unternehmen ist die kürzlich entstandene Partnerschaft mit der ABB AG in Österreich, einer Tochter des globalen ABB Konzerns mit Sitz des Headquartiers in der Schweiz. Auch hier waren unsere Compliance Standards von besonderer Bedeutung. Seit Oktober haben wir das Anlagenservice und Teile des Neuanlagegeschäftes für USV Anlagen (unterbrechungsfreie Strom-

anlagen) für Österreich übernommen. Wir sehen dies als große Chance unsere Serviceverlässlichkeit unter Beweis zu stellen.“

Ressourcen optimierter Einsatz

Mark Wittrich, Kundencenterleiter der HYPO NOE FIRST FACILITY GmbH sowie Vorstandsmitglied der DECA (Dienstleister Energieeffizienz und Contracting Austria) fasst zusammen: „Facility Management heute ist das optimale Ausnutzen von Wärmepumpensystemen, Brunnenanlagen, Geothermischen An-

lagen sowie Blockheizkraftwerken“. Die systemische Betrachtung der Energieverbraucher und die daraus abgeleiteten Einsparungsmodelle helfen, die jeweiligen Immobilien kostentechnisch einen Schritt nach vorne zu bringen. „Wir bieten unseren Kunden in erster Linie technische Kompetenz und erfüllen die Voraussetzungen, für unsere Kunden in allen Lebenszyklusphasen ihre Immobilie betreuen zu können“, so Moldaschl.

Zahlen und Fakten

First Facility auf einen Blick.

- Seit 2012 100-%ige Tochter der HYPO NOE Gruppe
- Seit 1984 im FM tätig
- Seit 2005 in CEE-Ländern tätig
- Mehr als 30 Jahre Erfahrung
- Mehr als 250 Mitarbeiter
- Mehr als 25 Mio. Euro Umsatz 2014