



STRABAG PROPERTY AND FACILITY SERVICES GMBH  
**FLÄCHENMANAGEMENT**

**STRABAG**  
Managing Buildings.

# FLÄCHENMANAGEMENT

## BESTE PERFORMANCE FÜR IHRE FLÄCHEN

Moderne Bürokonzepte müssen heute vielen Anforderungen gerecht werden. Da die Mietkosten zu den größten Kostenfaktoren in Unternehmen gehören, müssen Flächen- und Umzugskosten minimiert werden. Darüber hinaus sollen moderne Bürokonzepte den Workflow und den Informationsfluss unterstützen und durch attraktive Gestaltung ein Wohlfühlklima erzeugen. Nicht zuletzt sind die gültigen Anforderungen an Energieeffizienz, Ergonomie, Luftqualität, Akustik und Raumklima zu erfüllen. Für ein Bürokonzept, das diese Faktoren umsetzt, bedarf es ganzheitlicher und innovativer Experten-Lösungen.



## GEBÄUDEPOTENZIAL UND NUTZERBEDARF IN EINKLANG BRINGEN

Viele Unternehmen ahnen nicht, welche Möglichkeiten zur Kostenreduzierung und Leistungssteigerung in den von ihnen genutzten Büroflächen schlummern. Hier ermittelt eine Bedarfsanalyse die Anforderungen der Nutzer in Bezug auf Prozesse, Arbeitsweisen und Organisationsform. Darauf aufbauend wird ein Raum- und Funktionsprogramm erstellt. Die Potenziale der betrachteten Immobilie und ihrer Flächen lassen sich mit einer fundierten Gebäudeanalyse aufdecken. Aus der Bedarfsanalyse, der Bedarfsplanung und den ermittelten Gebäudepotenzialen lassen sich dann auf Nutzer und Gebäude zugeschnittene Bürokonzepte beschreiben.

## UNSER MODULARES PRODUKTSYSTEM

<b>CAFM/ FLÄCHENAUFNAHME</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyse bestehender IT-Systeme, Auswahl eines CAFM-Systems</li> <li>• Flächenaufnahme und Erstellung von CAD-Plänen</li> <li>• Implementierung und Pflege der Daten</li> </ul>	<b>OBJEKT- POTENTIALANALYSE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyse aller Flächen eines Objektes, Leerstandsanalyse</li> <li>• Planung von unterschiedlichen Nutzungskonzepten</li> <li>• Wirtschaftlichkeitsberechnung</li> </ul>	<b>STANDORT- ENTWICKLUNG</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyse aller Objekte eines Ballungsraumes</li> <li>• Erstellung eines Objekt-rankings und der Migrationsszenarien</li> <li>• Ableitung von Handlungsempfehlungen</li> </ul>
<b>FLEXIBLE BÜROKONZEPTE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ermittlung der Sharingquote</li> <li>• Erstellung eines flexiblen Bürokonzeptes</li> <li>• Erstellung eines Konzeptes für die Flächenservices (Service Desks etc.)</li> </ul>	<b>FLÄCHEN- OPTIMIERUNG</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimierung der Flächen einer Liegenschaft</li> <li>• Zonierungsplanung je Abteilung</li> <li>• Wirtschaftlichkeitsrechnung</li> <li>• Empfehlung ab- und anzumietender Einheiten</li> </ul>	<b>ORGANISATORISCHE GEBÄUDEPLANUNG</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Workflow-Analyse</li> <li>• Lebenszyklusbetrachtung von Bedarf und Zielen</li> <li>• Entwicklung eines Bürokonzeptes, inkl. Belegung, IuK-Technologien und Flächenservices</li> </ul>
<b>VERMARKTUNGSSTRAT. FLÄCHENKONZEPTE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Musterbüroeinrichtung</li> <li>• Mieterincentives (Umzugsmanagement, Belegungsplanung)</li> <li>• 3-D-Visualisierung der Flächen</li> <li>• Videoanimation mit fiktiver Möblierung</li> </ul>	<b>VITALISIERUNG DES GREEN OFFICE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Raum-/Farbpsychologie</li> <li>• Pflanz- und Wasserkonzepte</li> <li>• Baubiologie</li> <li>• Ökonomische und ökologische Technologien, Prozesse und Ausstattungen</li> </ul>	<b>UMZUGS- MANAGEMENT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planung</li> <li>• Vor-Ort-Betreuung</li> <li>• Operative Umzugsleistung</li> <li>• Schnittstellenkoordination</li> <li>• Abnahme und Dokumentation</li> </ul>
<b>GESAMTPROJEKTSTEUERUNG, CHANGE MANAGEMENT</b>		

**ZAHLEN, DATEN, FAKTEN:**

- **flexible Bürokonzepte:**
  - Betrachtung von 237 Arbeitsplätzen, 3.700 m<sup>2</sup>**Einsparung: 850 T € p. a.**
- **bundesweite Flächenoptimierung** (über 2 Jahre):
  - Flächenabbau ca. 900.000 m<sup>2</sup>
  - Räumung kompletter Objekte 300.000 m<sup>2</sup>**Kosteneinsparung (Cash-out): 60 Mio. €**
- **Standortkonzepte** (Optimierung von 3 Objekten):
  - Kosten für die Herrichtung: 482 T €
  - Einsparung p. a.: 637 T €**Break-Even bereits im 1. Jahr**

**UNSER KNOW-HOW:**

- 25 Architekten
- 11 Ingenieure
- 4 Betriebswirte
- 2 Qi-Mag-Spezialisten
- 3 CAFM-Experten

**UNSERE KOMPETENZ**

Die Flächenoptimierung löst innerhalb des integrierten Real Estate Management-Ansatzes Ihre unterschiedlichen Aufgabenstellungen professionell und schnell. Unsere Kompetenz liegt in der Bündelung unserer Produkte zu ganzheitlichen, bundesweiten Leistungen.

Vom Standortkonzept über der Flächennutzungs- und Optimierungsplanung sowie die Möblierungsplanung bis hin zum Umzugsmanagement sorgen unsere Leistungen für die Performancesteigerung Ihrer Flächen. Bei Leerständen entwickeln wir für Sie vermarktungsstrategische Flächenkonzepte, die die Marktattraktivität Ihrer Flächen erhöhen. Unsere Flächenvitalisierung sorgt für den richtigen Wohlfühlfaktor. Alle unsere Leistungen werden von einer umfassenden Gesamtprojektsteuerung und einem individuellen Change Management begleitet.

Das Know-how der STRABAG Property and Facility Services-Berater reicht von der Analyse über die Planung und Wirtschaftlichkeitsermittlung bis hin zum Projektmanagement in der Umsetzung. Dabei setzt STRABAG Property and Facility Services auf die Erfahrung ihrer Mitarbeiter und deren Markt- und Immobilienwissen. Die Kooperation mit anderen Spezialisten der Branche ermöglicht eine schnelle Entwicklung und Umsetzung von optimalen Lösungsszenarien.

**IHR NUTZEN**

- Erhöhung der Flächeneffizienz
- Minimierung der Miet- und Nebenkosten
- Erhöhung der ergonomischen Arbeitsplatzqualität und der Energieeffizienz
- Nachhaltigkeit und Flexibilität der Bürostrukturen
- Erhöhung der Marktgängigkeit und Nutzerattraktivität
- Wert- und Performance-Optimierung auf Lebenszyklusbasis
- Minimierung des Leerstandes
- Herstellung von Transparenz und Entscheidungssicherheit
- Unterstützung von Arbeitsabläufen und Kommunikationsprozessen

**UNSERE REFERENZEN**

Für unsere Kunden in verschiedenen Branchen managen wir bundesweit eine Fläche von über 17,5 Mio. m<sup>2</sup>, ca. 36.000 Objekte und ziehen ca. 40.000 Arbeitsplätze pro Jahr um.

**DIENSTLEISTUNGEN, DIE BEGEISTERN**

STRABAG Property and Facility Services ist Ihr Partner bei allen Dienstleistungen rund um die Immobilie. Wir betreuen Ihre Immobilie während des gesamten Lebenszyklus. Vom Flächenmanagement bis zum ganzheitlichen Betreiberkonzept. Wir bieten Ihnen alle Dienstleistungen aus einer Hand und können somit Synergien schaffen. Und bei allem, was wir für Sie tun, haben Sie einen zentralen Ansprechpartner, der sich um Ihre Belange kümmert. Das Ergebnis dieser integrierten Lösungen: Zeitaufwand und Kosten werden gesenkt, Funktionalität und Servicequalität erhöht.

**KONTAKT**

Gerne erläutern wir Ihnen im persönlichen Gespräch sämtliche Vorteile rund um unsere Dienstleistung Flächenmanagement. Wenn Sie Fragen haben, sprechen Sie mit Ihrem Key Account Manager oder kontaktieren Sie uns über: [info@strabag-pfs.com](mailto:info@strabag-pfs.com).

**STRABAG Property and Facility Services GmbH**

info@strabag-pfs.com

www.strabag-pfs.com

**STRABAG**  
Managing Buildings.