

Printausgabe
des FM-Day
2020

Leseprobe

DIE CHALLENGE DES FACILITY MANAGEMENTS

Das FM in der Verantwortung zum Klimawandel - die digitalen Wege des FM - wie die Theorie zur Praxis findet

Bauherrenberatung
Immobilienberatung
Unternehmensberatung

Leseprobe



Brandenberger+Ruosch AG erbringt seit 1965 qualitativ hochstehende Beratungs- und Managementleistungen für Bauherren, Investoren, Eigentümer und Nutzer. Wir unterstützen umfassend rund um Immobilien und Infrastrukturanlagen. Unsere Leistungen decken dabei sämtliche Belange und Phasen von der Projektentwicklung bis zum Rückbau ab. Instrumente und Methoden wie BIM, Datenmanagement oder Prozessmodellierung richten wir dabei nach den Bedürfnissen unserer Kunden.

Wir engagieren uns für Ihre Projekte, leiten diese für Sie, optimieren den Lebenszyklus von einzelnen Objekten oder erarbeiten Strategien für ganze Portfolios. Leistungen in der Unternehmensberatung für die gesamte Bau- und Immobilienbranche runden unser Profil ab.

www.brandenbergerruosch.ch
Zürich Bern Luzern

DAS FM WARTET NICHT



«FM for Future» ist Leitthema und Titel dieses SVIT FM Magazins. Welche Botschaft steckt dahinter? Der Satz «FM for Future» ist entlehnt von den Streikaktionen «Fridays for future» der jungen Schülgeneration. Wir wollen darauf hinweisen, welches Potenzial die FM Branche in der Klimadebatte rund um die Dekarbonisierung aufweist. Und was diese Aufgabe an Verantwortung mit sich bringt. Das Magazin FM for Future soll verführen; zum Lesen, zum Stöbern und zum Nachdenken. Tatsächlich war «FM for Future» das Leitthema für den diesjährigen SVIT FM Day im Mai 2020, der Pandemie bedingt abgesagt werden musste. Der nächste FM Day wird nun 2021 mit dem gleichen Thema durchgeführt. Weil die Thematik insgesamt zu wichtig ist, warten wir nicht zu sondern melden uns hier zu Wort. Ausserdem sehen wir uns als führender FM Verband in der Pflicht zu vermitteln, zu informieren und Brücken zu bauen.

*Christian Hofmann,
Präsident FM Kammer des SVIT*

Editorial	3
Werden Sie Teil des SVIT-Netzwerks	5
Starters	6
Interview mit Christian Hofmann, Präsident FM Kammer SVIT	8
Algorithmen finden die idealen Mieter	11
Interview mit Andreas Ingold, Präsident SVIT Schweiz	14
Ausbildungsweg aus hundert Möglichkeiten	19
Daten sind das neue Gold	22
Kompassnadel für Objektmanager	25
Interview mit Jürg Grossen, Präsident Grünliberale Partei GLP	26
BIM: Tipping Point rückt näher	29
Eigentum verpflichtet	32
Netto-Null, nicht überstürzt aber zügig	33
E-Mobility frühzeitig einplanen	36
Health Performance im Facility Management	39
Extrameile zu Gunsten des Klimas	42
Promos	45
Good Morning FM	47
FM Day 2021	48
Gebäudepark birgt grosses Energiesparpotenzial	49
Impressum	51

Leseprobe

WERDEN SIE TEIL DES NETZWERKS

Wir stehen für Immobilienkompetenz in der Schweiz und vernetzen den Markt über Regionen, Sprachen und Fachbereiche: Der SVIT gliedert sich in zehn Mitgliederorganisationen in der ganzen Schweiz. Dazu kommen fünf eigenständige Fachkammern – eine davon ist die FM Kammer der Schweizer Immobilienwirtschaft (SVIT FM Schweiz).

Im SVIT sind zehn regionale Mitgliederorganisationen und fünf Fachkammern (die Bewertungsexperten-Kammer, die Kammer Unabhängiger Bauherrenberater, die schweizerische Maklerkammer, die Facility Management Kammer Schweiz und die Fachkammer Stockwerkeigentum) zusammengeschlossen. Für seine Mitglieder dient der Verband als erfahrener 360-Grad-Partner, der nebst Know-how und einem hochkarätigen Netzwerk vielfältige nutzerorientierte Services am Puls der Zeit bietet und entwickelt.

Der SVIT vertritt die politischen und wirtschaftlichen Interessen seiner Mitglieder, sei es in der Bewirtschaftung, im Verkauf, der Beratung, der Entwicklung oder der Bewertung von Immobilien. Der SVIT ist mit seinen Mitgliederorganisationen in allen vier Sprachregionen vertreten und kann so auf die spezifischen Bedürfnisse

Als Mitglied der SVIT FM Kammer sind Sie Teil einer grossen und vielseitigen Community: Über 50 Firmen- und Einzelmitglieder aus der ganzen Schweiz mit Schwerpunkt in der FM Branche beleben unsere Fachkammer und sind treibende Kräfte unserer fachorientierten Entwicklung. Wir suchen gemeinsam die Themen der Zukunft und erarbeiten Lösungsvorschläge für eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Branche.

Werden Sie ein Teil dieses exklusiven Netzwerks!

Als Firmen- oder Fördermitglied werden Sie Gestalter und Unterstützer innerhalb unseres Netzwerks. Wer sind unsere Verbandsmitglieder? Unsere Firmenmitglieder sind Eigentümer, Dienstleister oder Nutzerorganisationen mit Wertschöpfungshintergrund im FM und in der Immobilienbranche, welche die SVIT Standesregeln erfüllen.

Fördermitglieder sind meist kommerzielle Partner und Marktteilnehmer, welche unsere Mitglieder oder unsere Branche über Plattformen, innovative Produkte und Dienstleistungen unterstützen und damit einen unverzichtbaren Beitrag zur Weiterentwicklung des Facility Managements leisten.

Leseprobe

Folgende Vorteile sichern Sie sich mit Ihrer Mitgliedschaft in der SVIT FM Kammer:

Regionale Mitgliederorganisationen

SVIT Aargau	SVIT beider Basel	SVIT Bern	SVIT Graubünden	SVIT Ostschweiz
SVIT Romandie	SVIT Solothurn	SVIT Ticino	SVIT Zentralschweiz	SVIT Zürich

Fachkammern

Bewertungsexperten-Kammer SVIT (SVIT Bewerter)	Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (KUB)	Schweizerische Maklerkammer (SMK)	Facility Management Kammer Schweiz (SVIT FM Schweiz)	Fachkammer Stockwerkeigentum (FK STEW)
--	--	-----------------------------------	--	--

Dienstleistungsorganisationen

SVIT Swiss Real Estate School (SRES)	Schiedsgericht der schweizer Immobilienwirtschaft	Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft (SFPKW)	Organisation kaufmännische Grundbildung Treuhand/Immobilien (OKGT)
--------------------------------------	---	--	--

seiner Mitglieder eingehen. Die FM Kammer bedient mit ihren Kernthemen den gesamten Lebenszyklus von Immobilien und ist Netzwerk- und Sparringpartner für die gesamte SVIT-Familie der Schweiz. Wir verbinden Fachleute, Gremien und Bildung und unterstützen den fachlichen Austausch themenübergreifend - damit stiften wir für alle Beteiligten nachhaltigen Nutzen.

Firmenmitgliedschaft:

Vergünstigte Teilnahme an allen Anlässen

Zugang zum SVIT-Netzwerk über alle Regionen, Themen und Sprachgrenzen

Mitbestimmungsrecht anlässlich der Generalversammlung

Logo Verwendung SVIT FM Schweiz als Gütesiegel in der Branche

Vergünstigter Zugang zu SVIT FM Produkten

Vergünstigung bei Produkten, Schulungen, Zeitschriften

Fördermitgliedschaft:

Mediale Präsenz über alle Informationskanäle und Plattformen

Exklusive Teilnahme am jährlichen Fördermitgliedsanlass

Vergünstigte Teilnahme an allen Anlässen

Zugang zum SVIT FM Schweiz Netzwerk

Vergünstigter Zugang zu SVIT FM Produkten

Teilnahme an der jährlichen Generalversammlung inkl. direktem Austausch mit den Firmenmitgliedern

Details dazu finden Sie unter:

<https://fm-kammer.ch/mitgliedschaft>

SSREI: Transparenz und Marktvergleichbarkeit

Der neu lancierte Swiss Sustainable Real Estate Index SSREI soll die Transparenz und Marktvergleichbarkeit von Immobilienportfolios (Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften, Anlagestiftungen und Pensionskassen) in Bezug auf deren langfristige Werthaltigkeit ermöglichen. Die SSREI-Instrumente erlauben laut Mitteilung zudem eine Schätzung über das mögliche Verbesserungspotenzial und des damit verbundenen Investitionsbedarfs vorzunehmen. Damit sollen für die Eigentümer Anreize geschaffen werden, um ihre Immobilien entsprechend der zunehmenden Relevanz von Nachhaltigkeitsanforderungen, zeit- und kosteneffizient auszurichten. Der Index basiert auf einem definierten Anforderungsraaster, der sich in Struktur und Inhalt am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), dem offiziellen und öffentlich zugänglichen Standard von «EnergieSchweiz», orientiert. Bedingung für die Aufnahme in den SSREI ist die Verifikation («External Assurance») durch eine unabhängige Prüfstelle, um Sicherheit und Glaubwürdigkeit gegenüber dem Markt zu garantieren. Damit beauftragt wurde die SGS, eine weltweit anerkannte Zertifizierungsstelle mit Hauptsitz in Genf. Die Bestandesimmobilien der Portfolios werden in Bezug auf die im SSREI Portfoliobewertungstool ausformulierten Kriterien (Indikatoren) hin bewertet.

Neues Buch Heizung/Lüftung/Elektrizität

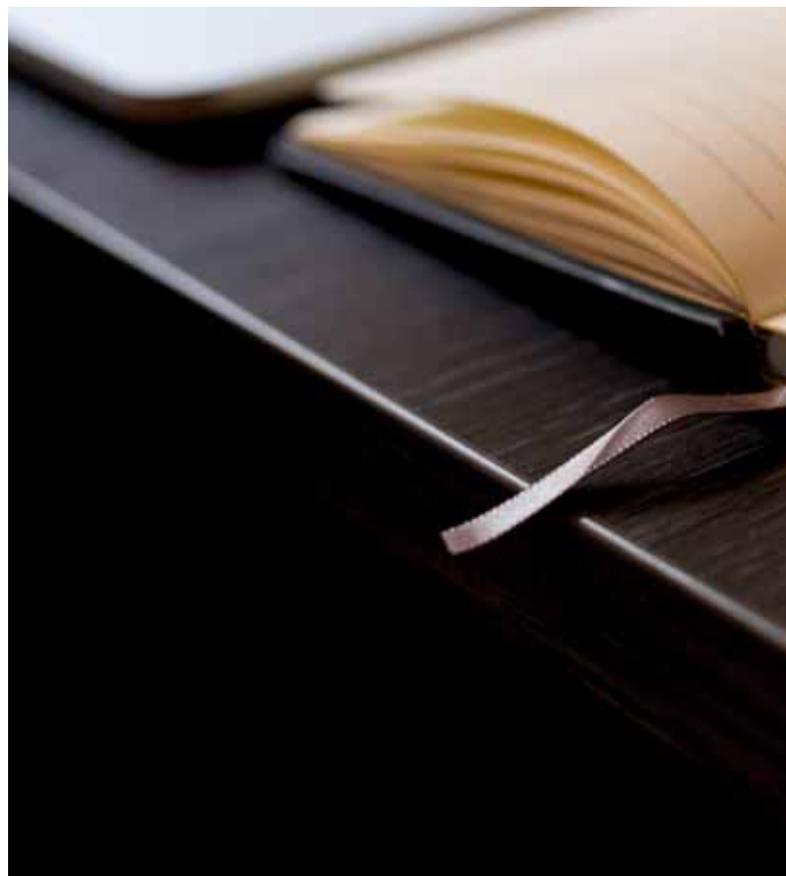
In der Reihe «Bau & Energie» ist im vdf Hochschulverlag an der ETH Zürich ein neues Buch zum Thema Heizung / Lüftung / Elektrizität erschienen. Der Band vermittelt in leicht verständlicher Weise eine Übersicht über die Energietechnik im Gebäude. Er behandelt das gesamte Spektrum der Wärmeerzeugungssysteme, von den Feuerungen bis zur Solaranlage, die Verfahren der Wärmeverteilung und -abgabe sowie der Lüftungs-, Kälte- und Klimatechnik. Die energetisch immer bedeutsamere Warmwasserversorgung wird untersucht. Der Einsatz der elektrischen Energie, der Lichttechnik und der Gebäudeautomation wird ebenfalls erörtert. Neben den technischen Installationen werden die zugrunde liegenden physikalisch-chemischen Vorgänge besprochen. Es kommen die Faktoren zur

Sprache, die zur Behaglichkeit beitragen und den Energieverbrauch beeinflussen. Die Autoren geben Hinweise zur Wahl eines gebäude- und benutzerangepassten Gebäudetechniksystems sowie zu dessen Dimensionierung. Der Inhalt macht die Vorgänge verständlich, die in Anlagen im Normal- und im Störfall ablaufen. So liefert er die Grundlagen für ein kritisches Beurteilen von Anlagekonzepten in technischer, betrieblicher und ökologischer Hinsicht. Mit Unterstützung von Energie Schweiz. 208 Seiten, ISBN: 978-3-7281-4020-3

Trendpapier «Disruption Flächennutzung Büroimmobilien»

Die FM Kammer der Schweizer Immobilienwirtschaft (SVIT FM Schweiz) erarbeitet ein Trendpapier zum Thema «Disruption Flächennutzung Büroimmobilien». Ziel der Studie ist es, durch eine profunde Marktanalyse und -befragung Transparenz zu schaffen, welche Veränderungen Büroimmobilienutzer und Büroimmobilieneigentümer kurz- und langfristig planen und welche Auswirkungen das auf Immobiliennutzung, Arbeitswelten, Bewirtschaftung, Kommunikation, Wohnimmobilien und

Leseprobe



auf weitere Aspekte hat. Zudem ist geplant, dass sich die Partnerverbände RealFM e.V. in Deutschland und Facility Management Austria ebenfalls mit identischem Fokus an der Studie beteiligen und im Trendpapier die Ergebnisse aus Deutschland und Österreich inkludiert werden. Gerne halten wir Sie informiert. Bei Fragen oder Interesse hinsichtlich Beteiligung an der Studie können Sie sich gerne direkt an unsere Geschäftsstelle oder an die Vizepräsidentin der SVIT FM Schweiz wenden: martina.reinholz@kammer-fm.ch

Werkzeugkasten für die Betriebsoptimierung

Nur wer weiss, wo die Sparpotenziale zu suchen sind, kann sie ausschöpfen. Eine gute Checkliste ist das Herz jeder energetischen Betriebsoptimierung (BO). Mit dem BO-Wegweiser hat EnergieSchweiz – speziell für KMU – ein Werkzeug geschaffen, mit dem einfach und schnell ein individueller Energie-Check erstellt werden kann. Nach der Erfassung weniger Eckdaten zur Gebäudetechnik stellt das Werkzeug auf Knopfdruck eine passgenaue Checkliste zusammen. Diese kann am Tablet oder Notebook ausgefüllt werden. Oder man druckt sie aus

und füllt sie von Hand aus. Hilfestellung für eine einfache Umsetzung geben die BO-Anleitungen, die im Wegweiser eingebunden sind. Der BO-Wegweiser zum Energie-Check kann kostenlos über die Webseite www.energieschweiz.ch/page/de-ch/werkzeugkasten-betriebsoptimierung heruntergeladen werden.



Leseprobe



«DAS FM SITZT AM HEBEL, ZEIT IHN ZU NUTZEN»

Interview mit Christian Hofmann

Die Pandemie hat allen einen neuen Rhythmus aufgezwungen. Dennoch muss die FM Branche in der ersten Reihe sitzen, wenn es darum geht, die Klimaziele zu erreichen.

Leseprobe



2020 wird als das Jahr der Pandemie in die Geschichtsbücher eingehen – «Verrückte Zeiten» könnte man sagen?

Christian Hofmann: Wir leben unstrittig in verrückten Zeiten. Die Pandemie hat uns allen einen neuen Rhythmus aufgezwungen. Viele Menschen und Unternehmen wurden existenziell oder gesundheitlich bedroht und mussten umdenken. Auch wenn die Immobilien- und FM-Branche in dieser Krise unterstützen konnte, fällt deren Lösung anderen zu. Die pandemische Krise hat uns dazu auch Potenziale aufgezeigt. Wir erleben neue Arbeitswelten, Kollaborationsmodelle und eine eingeschränkte Mobilität. Daraus können alle lernen, ohne zynisch zu sein.

Wie wirkt sich das auf die CO₂-Debatte aus?

Wenn sich auch die Priorität der CO₂-Debatte kurzfristig verschoben hat, sind die Probleme in keiner Form vom Tisch – im Gegenteil: Wir haben wieder ein Jahr verloren! Unsere Branche sitzt bei der Klimadebatte und der einhergehenden Dekarbonisierung am Hebel und hat eine Verantwortung zu tragen.

Um welche Aufgaben handelt es sich, was steht auf der FM Agenda betreffend Energiewende?

Das potenzielle Volumen der FM-Branche im Schweizer Immobilienbestand beträgt etwa vier Prozent des Bruttoinlandprodukts – das ergibt rechnerisch um die 30 Milliarden Franken pro Jahr. Natürlich ist der zugängliche Markt der kommerziell genutzten Liegenschaften deutlich kleiner, aber es ist immer noch ein gewaltiges Volumen. Und in der Schweiz werden aktuell immer noch über 60 Prozent der beheizten Flächen mit fossilen Energieträgern erwärmt. Damit ist einfach mittelfristig Schluss! Ausserdem ist die Erkenntnis, dass etwa dreiviertel der Lebenszykluskosten einer Immobilie während der Nutzung anfallen, inzwischen der Running-Gag jeder Immobilienveranstaltung – das haben wir jetzt wirklich genügend gehört.

Was schliessen Sie daraus?

Ich vermisse richtig innovative Ansätze. Für integrale Planungsansätze argumentieren wir immer noch aus der dritten Reihe, ohne gehört zu werden.

Sie sprechen BIM an (Building Infrastructure Modelling). Ist das für Sie der innovative Ansatz?

Ja, da müssen wir hin. Aber ich bin ehrlich gesagt auch schon mit kleineren Schritten zufrieden. Für Projekte, welche in der Planungsphase die langfristigen Nutzungskosten und -flexibilität berücksichtigen sollen, stehen wir zur Verfügung. Aber in der Realität haben oft nur die initialen Gestehungskosten ausschlaggebendes Gewicht. Auch technologische und energetische Langfristszenarien werden zu wenig berücksichtigt. Aber BIM ist klar das Ziel und eine gewaltige Herausforderung – und zwar für alle Beteiligten an der Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilienprojekten.

BIM ist also das Heilsversprechen für die Zukunft des FM?

Nun, das klingt zu dogmatisch. Aber der BIM-Ansatz, in welcher Form auch immer, zwingt alle Beteiligten dazu, sich auf Augenhöhe anders zu begegnen. Das bedeutet zum Beispiel weg von einer hierarchisch-sequenziellen Planung hin zu neuen Formen der Kollaboration und Kooperation. Das bedingt auch, dass einige vom hohen Ross absteigen und dafür andere früher aufstehen müssen – konkret wir FM-ler müssen uns einbringen! Oder noch pointierter gesagt: BIM wird für unsere Branche zum Steigbügelhalter für integrale Projektplanung mit Life-Cycle-Ansatz. Wenn unser Fachgebiet jetzt da nicht auf- und einsteigt, müssen wir uns später nicht mehr beklagen.

Die FM Branche als Innovationstreiber in der Energiewende?

Selbstverständlich! Wir sind in diesen Häusern und betreiben sie, erfassen die Energiedaten, kennen die Anlagen und das Nutzerverhalten. 75 Prozent der Gesamtkosten sind in unserer Hand, da müssen wir den einen oder anderen Hebel bedienen können. Richtig ist aber auch: Dieser Rolle sind heute die wenigsten Branchenvertreter gewachsen. Für eine nachhaltige Entwicklung fehlt sowohl auf der Eigentümer-, wie auch auf Seite der Dienstleister, die entsprechende Fachkompetenz. Und diese Herausforderung gilt es anzunehmen: Als Immobilienbetreiber müssen wir die Beratungskompetenz

Leseprobe

aufbauen, um unsere Kunden beim CO₂-turn-around zu unterstützen. Um Potenziale aufzuzeigen und Optionen zu identifizieren und zu vermitteln.

Können Sie ein Beispiel geben?

Seit Jahren führen wir in der Schweiz auf verschiedenen fossilen Energieträgern Lenkungsabgaben und Steuern ab. Diese Fiskalabgaben werden geöffnet, um damit zweckgebundene, energetische Optimierungen zu unterstützen. Diese Gelder werden aber für innovative Massnahmen oder energetische Optimierungen zu wenig abgeschöpft. Natürlich haben sich Berater etabliert, welche hierbei kompetent unterstützen, aber eigentlich gehört es zu unseren Aufgaben als Betreiber, unsere Kunden dahingehend zu beraten oder auch in Vorleistung zu gehen.

Was hindert die FM-Branche daran, solche Entwicklungen voranzutreiben?

Vermutlich werden die angestrebten Klimaziele ohne regulatorische Eingriffe nicht erreicht, denn Primärenergie ist einfach zu billig. Dann sind innovative Lösungen gefragt. Für diese Nachfrage sind entsprechende Kompetenzen erforderlich, die sich das Facility Management befähigen. Ein weiterer Aspekt ist die Vermittlung von Beschaffungskompetenz für den nachhaltigen Betrieb von Bestandsimmobilien und die Sensibilisierung dieser Themen bei Investoren und Entwicklern.

Dieser innovative Ruf eilt dem FM-Sektor allerdings nicht voraus. Hat Ihre Branche das richtige Image?

Wir sind überzeugt: FM ist ein wichtiger Innovations-träger in der Immobilien-Branche. Schauen Sie auf die heutigen Ausbildungsmöglichkeiten im FM. Da entstehen spannende Berufs- und Entwicklungsmöglichkeiten, geradezu befeuert von der Digitalisierung auf sämtlichen Flughöhen in der Immobilienwirtschaft. Das Innovationspotenzial und die Vielseitigkeit in der Immobilienbranche sind erheblich, und wir sind ein Teil davon. Diese Verantwortung übernehmen wir und leisten unseren Beitrag als Verband auch in der Ausbildung. Steter Tropfen höhlt auch diesen Stein.

Welche Rolle fällt dabei der SVIT FM Kammer zu?

Die FM Kammer ist im grössten und weitreichendsten Immobiliennetzwerk des SVIT Schweiz und bringt sich aktiv auf verschiedenen Ebenen ein. Parallel sind wir im Verbund der kompetenzorientierten Fachkammern des SVIT stark engagiert. Alle Fachkammern betreiben zusammen unsere Geschäftsstelle und profitieren thematisch stark voneinander. Unser Aktionsradius und Einfluss hat sich massgeblich über alle Themen der Bewertungsexperten-Kammer (BEK), der Schweizerischen Maklerkammer (SMK), der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (KUB) und der Fachkammer Stockwerkeigentum (STWE) erweitert. Der Verband SVIT FM Schweiz ist damit in allen Regionen der Schweiz und über den gesamten Lebenszyklus von Immobilien stark vertreten. Das ist eine ziemlich einmalige Konstellation in unserem Land und das wollen wir nutzen – und vor allem Nutzen stiften!

Interview: Rem Buchschacher

Christina Homann ist Gründungsmitglied der FM Kammer und seit 2018 deren Präsident.

Als HLK- und Energieingenieur kennt er die Herausforderungen eines energieeffizienten Gebäudebetriebs und die Anforderungen an einen professionellen Betreiber. Beruflich ist er bei RUAG Real Estate AG schweizweit für den Betrieb der Industrieareale verantwortlich.

Leseprobe