

# UND JETZT ERST RECHT

An der Generalversammlung stellt sich die FM Kammer neu auf – mit den weiteren vier Fachkammern wird «SVIT five» zum Programm. SVIT FM Schweiz macht sich auf den Weg vom Branchenverband zum Querverbands-Immobilienkompetenzzentrum mit starkem FM-Herzen. **TEXT – CHRISTIAN HOFMANN\***



Präsident SVIT FM Schweiz, Christian Hofmann, dankt den Partnern Kärcher AG, Krüger + Co. AG und der Tecton Management AG für die grosszügige Unterstützung.

BILDER: STEPHANIE TRACHSEL



## ► NUTZUNGSKOSTEN LIEGEN BEI RUND 70%

Im Entwicklungs- und Planungsprozess von Immobilien ignoriert, später als notwendiges Übel akzeptiert, im Lebenszyklus immer unter Druck. Die Rede ist nicht nur von den Rohstoffpreisen, welche aktuell die Titelseiten prägen, sondern vom Facility-Management. Aber die jüngsten Entwicklungen an der Zins- und Energiepreisfront sorgen für einen Paradigmenwechsel. Warum ist das so?

Auf jedem Immobilien-Branchenanlass erscheint über kurz oder lang das Bild mit den Lebenszykluskosten, also die Gesamtheit aller Kosten, die ein Gebäude von der Projektentwicklung über die Nutzung bis hin zu einer möglichen Umnutzung, einem Rückbau oder einer Verwertung verursacht. Die Nutzungskosten aus dem laufenden Betrieb liegen dabei je nach Immobilienart und Nutzung, insbesondere

der Nutzungsdauer, im oberen Drittel, d. h. über 70%. Gleichzeitig nimmt die Beeinflussbarkeit dieser Nutzungskosten mit dem Bezug der Immobilie stark ab und tendiert schnell gegen null. Damit ist die Lösung augenscheinlich: Je früher über Nutzung und Betrieb in der Planungsphase nachgedacht wird, umso grösser ist der Einfluss auf die zu erwartenden Kosten – über viele Jahre.

Das Mittel der Wahl bezeichnen wir als planungs- und baubegleitendes Facility-Management (pbFM). Inzwischen hinlänglich anerkannt und als Dienstleistung verbreitet, sind wir von einer konsequenten Umsetzung weit weg, wobei es an guten Beispielen keineswegs mangelt. Damit ist das Bild wenigstens ein gut eingeführter Running Gag und entspricht faktisch einem Reality-Gap.

## ENERGIEWENDE EINLÄUTEN

Seit einigen Monaten akzentuiert sich jedoch die Situation in der Causa Nut-

zungskosten rasant. Was ist passiert? Warten sie auf Ihre Nebenkostenabrechnung 2023, sie werden staunen oder weinen. Die Energiepreise sind innerhalb von kurzer Zeit explodiert, der Gaspreis hat sich innerhalb der letzten beiden Jahre fast versechsfacht, notabene nach seinem Allzeit-tief. Gleichzeitig herrscht seit dem Ausbruch der kriegerischen Invasion in der Ukraine durch den grössten Erdgaslieferanten Russland eine reale Versorgungskrise, zum ersten Mal seit den 1970er-Jahren, und Nein, das Jahr 2023 ist kein Druckfehler, denn die aktuellen Gasmarktpreise in der Schweiz weisen diese Preissteigerungen an den Beschaffungsmärkten noch nicht aus.

Plötzlich sind es also die steigenden Energiekosten, die den Energieplaner ins Rampenlicht stellen. Natürlich hilft auch die moralische Verwerfung, abhängig von Russlands Schergen zu sein, jetzt mit Kraft die Energiewende einzuläuten. Der FM-Branche und den Gebäudetechnik-

ANZEIGE

**City Telefon- und Bürodienst**  
Ihre persönliche Stellvertretung

City Telefon und Bürodienst GmbH  
Bahnhofstrasse 44  
7000 Chur

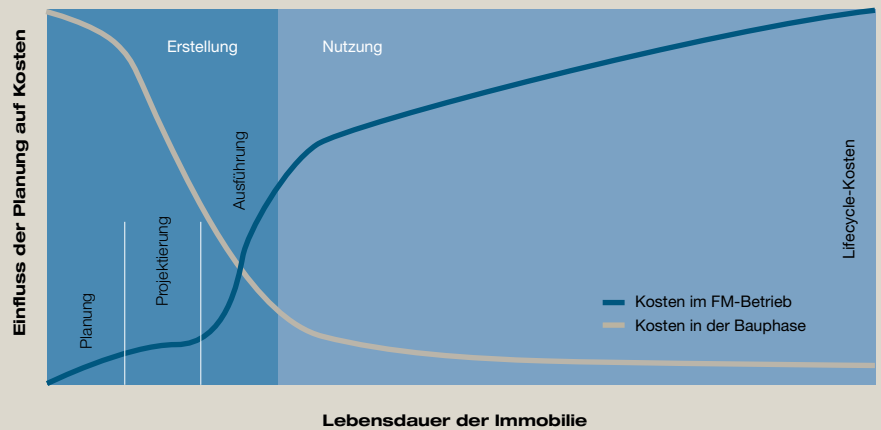
**citytelefon.ch · Tel. 081 255 33 33**

Generalversammlung SVIT FM Schweiz 2022 in Luzern.



## LEBENSZYKLUSKOSTEN

Quelle: © SVIT FM Kammer Schweiz



planern soll es recht sein. Denn wir predigen schon seit Jahren die gleichen Mantras – solange auf dieser Welt ein Liter Mineralwasser teurer ist als ein Liter Erdöl, stimmt etwas nicht. Nun sind es die Portfolio-Manager der institutionellen Investoren und der grossen Corporate Real Estate Institutionen, welche die Energiewende einläuten. Greenwashing mit CO<sub>2</sub>-Zertifikaten ist out (und inzwischen auch teuer), also geht es an die Substanz, an die Gebäudesubstanz – endlich.

Der Mieter genauso wie der Eigentümer muss in Zukunft bereit sein, auch die externen Kosten unseres Energiekonsums einzurechnen. Denn das war immer das Problem der günstigen fossilen Energieträger – die Kosten für Umwelterstörung, damit verbundene kriegerische Konflikte und territoriale Abhängigkeiten wurden nie eingepreist. In der Schweiz produzierte und nachhaltige Energie ist zwar teurer, aber ehrlicher.

Die Schweizer FM-Branche ist gut aufgestellt, die-

sen Transformationsprozess zu unterstützen und zu begleiten. Wir sind BIM-ready und seit Jahren mit Kräften am Professionalisieren unserer Branchenfachleute. In der Bildungslandschaft sind FM-Lehrgänge besser vernetzt und aufgestellt denn je und das Angebot entspricht den gestiegenen Anforderungen der Immobilienbranche. Und auch wenn alle Berufszweige unter Fachkräftemangel leiden, sind wir in der FM-Industrie gut aufgestellt. Denn wir können gerade für die jungen Berufsleute zwei gute Argumente liefern: ein vielseitiges Berufsbild mit Zukunft und vielen Entwicklungsmöglichkeiten und Tätigkeiten mit hoher moralischer Integrität. Wir unterstützen den Change in Energiefragen.

### SVIT FIVE ALS LOGISCHE WEITERENTWICKLUNG

Gemeinsam mit den SVIT Fachkammern, der Kammer unabhängiger Bauherrenberater, der Bewertungsexperten-Kammer, der Schweizerischen Mak-

lerkammer und der Fachkammer Stockwerkeigentum bildet die FM-Kammer den gesamten Immobilien-Lifecycle ab. Mit dieser Positionierung als SVIT five wollen wir im Zusammenspiel mit den regional ausgerichteten Mitgliederorganisationen des SVIT den Fussabdruck in der Immobilienbranche vertiefen. Mit dem erweiterten Netzwerk von SVIT five bieten wir eine Plattform für die steigende Herausforderung und Komplexität in der Real Estate Community: Energieeffizienz, Fachkräftemangel, Kreislaufwirtschaft, Dekarbonisierung, Flexibilisierung von Flächen... Schlagworte und Trends, die wir gemeinsam besser adressieren können. Mit gemeinsamen Anlässen im erweiterten Immo-Netzwerk von SVIT five, mit gemeinsamen Partnerschaften sind wir Brückenbauer in die vernetzte Zukunft der Immobilienbranche.

Für diese Entwicklungen haben wir innerhalb der SVIT Fachkammern die Weichen gestellt. Innerhalb der SVIT FM Schweiz haben wir an der

Klausur unser Profil weiter geschärft und konsequent ausgerichtet an der gemeinsamen Weiterentwicklung unter dem SVIT-Dach. Wir bieten uns an als starker Immobilienpartner über den gesamten Lifecycle in einem herausfordernden Umfeld. Sie kennen vielleicht den alten Witz mit dem Unterschied zwischen «Involvement» und «Commitment», ob sie also nur beteiligt oder verpflichtend dabei sind. Bei einem English Breakfast mit Spiegellei und Speck lässt sich der Unterschied schön beschreiben: Das Huhn ist «involved», das Schwein ist «committed». Wir sind als Branchenverband «committed», diese vielseitigen Herausforderungen tatkräftig zu unterstützen. ■



**\*CHRISTIAN HOFMANN**

Der Autor ist Präsident des SVIT FM Schweiz und Mitglied der Geschäftsleitung bei der EWL Energie Wasser Luzern.