

SVIT FM DAY 2025

Integraler Dienstleistungs- ansatz für die strategische Portfoliosteuerung

Andreas Dannmeyer
Head Business Advisory





*„DIE SYMBIOSE AUS FACILITY-
UND REAL ESTATE MANAGEMENT
ERSCHLIESST NEUE POTENTIALE
FÜR INVESTOREN UND
DIENSTLEISTER “*

WELCHEN BEITRAG KANN EINE
DATENBASIERTE FM-STRATEGIE IN
DER PORTFOLIO STEUERUNG LEISTEN?

WAS SIND DIE VORAUSSETZUNGEN
UND WO SIND VERÄNDERUNGEN
ERFORDERLICH?

Warum sprechen wir über neue FM-Strategien im REIM?

Spezifische Herausforderungen im Segment:

- Datensilos in zahlreichen Systemen & Plattformen, dadurch fehlende Durchgängigkeit.
- Wenige Prozesse «end to end» geführt, weil (zu) viele Akteure und Schnittstellen in der Wertschöpfungskette.
- Hoher Anteil an Verwaltungstätigkeiten, an Stelle von (pro-) aktivem) Management.
- Kaum bedarfsgerechte bzw. standardisierte FM-Leistungen, fehlende Transparenz über aktuelle Kosten und Vergleichsmöglichkeiten.
- Bedeutung von CAPEX nimmt in der Bewertung deutlich zu.

DATEN

PROZESSE

CAPEX

TRANSPARENZ

CREM & FM – eine «produktive» Symbiose

Entwicklungen in CREM-Mandaten

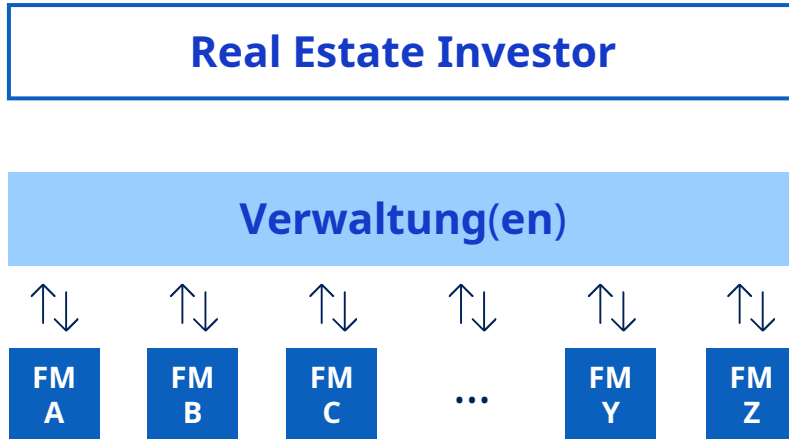
- Aufbau von langfristigen Partnerschaften (5+ Jahre)
- Konsequente Umsetzung von integralen FM-Mandaten
- Gesamtkostenfokus (TCO) und Effizienzsteigerung auf SLA
- Hohe Innovationskraft und Bereitschaft zur Veränderung
- Wirtschaftlicher Druck zur permanenten Optimierung
- Investitionsbereitschaft in Datenmodelle & Sensorik
- Hohe Bestellerkompetenz und effiziente Strukturen
- Dialog Ebene Provider- / FM-Account Management

Tendenzen im REIM-Segment

- Kurze Vertragslaufzeiten (2+1 Jahr)
- Häufig Vergabe von Einzelservices / einzelnen Liegenschaften
- Kostenfokus auf Einzelliegenschaft (getrieben durch NK)
- Traditionelle Strukturen und langsamer Wandel
- Mut für radikale Veränderungen fehlt (oft)
- Der laute Schrei nach Daten – aber ohne Kostenfolge
- Fragmentierter Markt mit hoher Spezialisierung
- Eigentümer -> Verwaltung / FM Objekt Manager

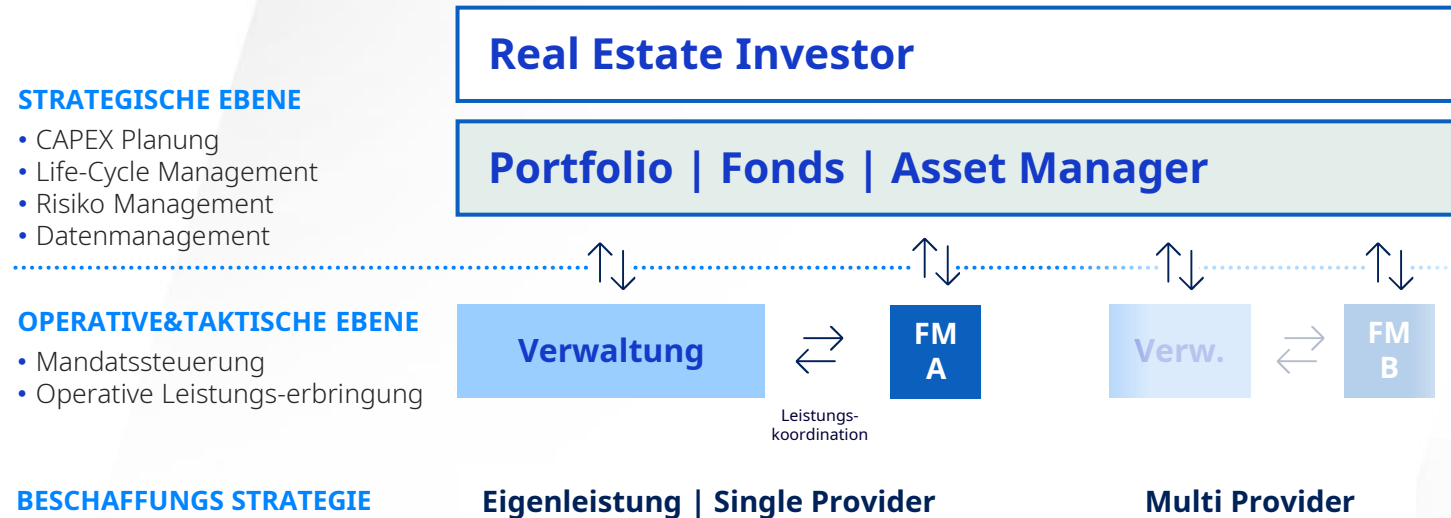
«IM FACILITY MANAGEMENT BESTEHT UNGENUTZTES OPTIMIERUNGSPOTENTIAL FÜR INVESTOREN»

Vom Dienstleister...



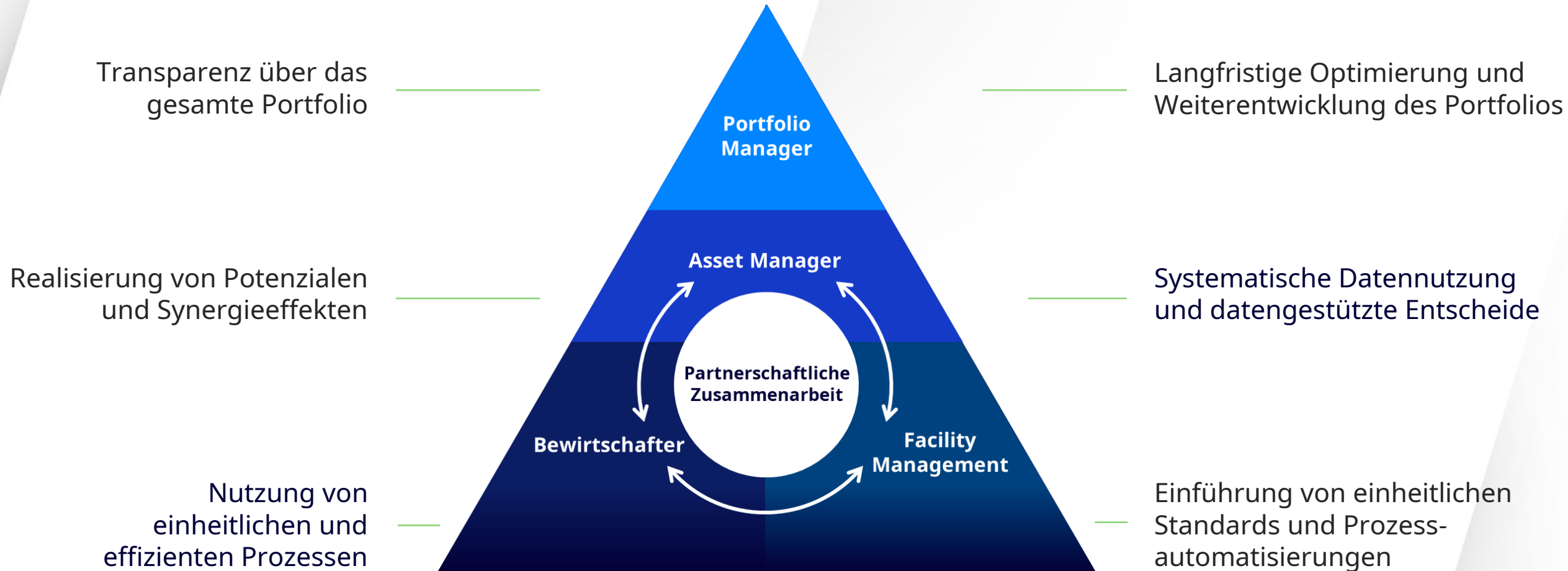
- Komplexe Organisationsstruktur
- Heterogene Systemlandschaft
- Aufwendiges Lieferanten-Management
- Zahlreiche Schnittstellen
- Redundante Aufgaben
- Traditionelle Vergütungsmodelle

... zum strategischen Partner



- Prozess- und Kostentransparenz
- Reduktion der Komplexität und Schnittstellen
- Agile Kostenmodelle
- SLA-Standardisierung (Leistungen, Qualität, Kosten usw.)
- Nutzung des Synergiepotentials im FM
- Durchgängige Datenmodelle

Es braucht ein Zusammenspiel aller Akteure und Themen



Dark Data – Phantom oder Realität?

- Starke **Fragmentierung der Prozesse und Systeme** über die gesamte Wertschöpfungskette.
- **Fehlende Durchgängigkeit:** Strukturen, Formate und Verantwortungen zu wenig klar formuliert: Im Aufbau & Aktualisierung
- **Fehlende Investitionsbereitschaft:** Die Aufarbeitung bzw. Aktualisierung des Datenbestandes ist kostenintensiv.
- Kaum **«end to end» Betrachtung:** Zu viele Eigeninteressen der unterschiedlichsten Akteure vorhanden.
- Die Hoffnung auf **KI als Problemlöser** ist gross.

■ *«IM DATENMANAGEMENT BESTEHT DRINGENDER HANDLUNGSBEDARF»*

«Als Dark Data werden Daten bezeichnet, welche von Informationssystemen erfasst und gespeichert, aber nicht verwendet werden oder nicht verwendet werden können.»

«Bis zu 75% aller in der Immobilienbranche vorhandenen Daten sind Dark Data»

Effizienz dank durchgängigen Datenstrukturen



Einheitliche Datenbasis

- für alle Nutzungsklassen (Wohnen, Gewerbe, Mixed Use)



Klare Schnittstellen

- sorgen für weniger Redundanzen und mehr Transparenz



Aktuelle und vollständige Datengrundlage

- als Basis für Dashboards & automatisierte Reports



Gezielte Portfoliosteuerung und Kostenoptimierung

- durch datenbasierte Entscheidungen

Ohne Investition geht es nicht...

■ Entwicklung von der Datenbasis zur strategischen Portfoliosteuerung:

1. Datenstruktur und Erhebung

- Aufbau integrales Datenmodell
- Sicherstellung Datenowner und periodischer Austausch
- Erfassung Bauteile und Anlagen in CAFM-System

Effizienz im Datenmanagement

2. Wartungs- & Sourcingstrategie

- Strategie definieren
- Kostenpotentiale ermitteln
- Integraler Ansatz im technischen Gebäudemanagement umsetzen
- Verantwortlichkeiten und Schnittstellen neu festlegen

Optimierte FM-Strategie

3. Portfoliosteuerung

- Systematische CAPEX Planung
- Optimierung Betriebskosten (OPEX)
- Robuste Datenstruktur als Grundlage für strategische Entscheide
- Effizienzsteigerung durch SLA-Standardisierung
- Proaktives Risikomanagement

Zusatznutzen im Portfolio



Portfolio^{360°}

Servicepaket für das integrale Portfolio-weite Facility-Management



Transparenz
über das gesamte
Portfolio



Effizienzsteigerung
durch Nutzung von
Skaleneffekten



Agile Leistungs- und
Kostenmodelle

Optimiere
das Ganze, nicht
seine Einzel-
teile

Takeaways

- Stelle eine durchgängige Datenstruktur sicher: No dark Data!
- Prüfe die Vorteile eines integralen FM-Ansatzes für das Portfolio.
- Wer liefert die Basisdaten für den Betrieb, die ESG, Lifecycle- und CAPEX Planung?
- Hast du eine (gute) Wartungs- und Sourcing Strategie?
- Motiviere deinen Asset Manager dazu, mit dem FM-Dienstleister über eine vertiefte Symbiose zu sprechen.
- Nutze bestehende KI-Cases, die sind teilweise richtig gut!

*«DIE ENTWICKLUNG DES FM-DIENSTLEISTERS
ZUM STRATEGISCHEN PARTNER LOHNT SICH
FÜR ALLE BETEILIGTEN»*

JUST
DO
IT.



„DIE SYMBIOSE AUS FACILITY- UND REAL
ESTATE MANAGEMENT ERSCHLIESSET
DEFINITIV NEUE POTENTIALE FÜR
INVESTOREN UND DIENSTLEISTER “

«DAZU BRAUCHTS NEUE DENKANSÄTZE,
VERÄNDERUNGSBEREITSCHAFT, UND
MUTIGE ENTSCHEIDE»

Wir schaffen Lebensräume, die begeistern.

DANKE.

ISS Facility Services AG
Andreas Dannmeyer

Head Business Advisory
andreas.dannmeyer@iss.ch
+41 79 747 65 97

