

# «WETTBEWERBER UNTERBIETEN SICH»

Je nach Nutzung und Alter von Gebäuden summieren sich im Facility-Management verschiedenste Kosten für Ver- und Entsorgung, Reinigung, Unterhalt und Verwaltung. Viele Eigentümer seien sich noch nicht bewusst, in welchem hohem Mass die Kostenfaktoren die gesamte Performance beeinflussen, sagt Rahel Mülle.

INTERVIEW – JÜRIG ZULLIGER\*



“  
**GANZ AM ANFANG STEHT IMMER DAS BAUBEGLEITENDE FACILITY-MANAGEMENT.**  
“

**Frau Mülle, Facility-Management gilt als zunehmend herausfordernde, aber auch kostenintensive Aufgabe. Verteuern sich aktuell FM-Dienstleistungen?**

Rahel Mülle: Nein, seit einigen Jahren sind die FM-Kosten sogar rückläufig.<sup>1</sup> Diesen Trend bestätigen auch andere Kostenerhebungen, etwa diejenigen des Finanzdienstleisters MSCI, der wichtige Indizes publiziert.

**Wo sehen Sie die Ursachen für tiefere Kosten?**

Viele wichtige Player sind dazu übergegangen, FM-Dienstleistungen integral auszuschreiben. Die Wettbewerber im FM-Markt unterbieten sich mit regelrechten Kampfpreisen. Weiter lassen sich die Konditionen optimieren, indem Rahmenverträge ausgeschrieben werden. Die Auftragnehmer machen bei den Preisen Zugeständnisse, wenn sie mit solchen Rahmenverträgen über eine gewisse Zeit ein grösseres Volumen akquirieren. Zudem: Auf dem Markt werden nicht einzelne Immobilien, sondern ganze Portfolios ausgeschrieben.

**Vor allem bei älteren Gebäuden dürfte der Energieverbrauch einen grösseren Kostenblock ausmachen. Lassen sich hier Einsparungen erzielen?**

Vor allem die Liegenschaften aus der Bauperiode von 1945 bis 1970 schneiden in diesem Punkt tatsächlich sehr schlecht ab. Die ganze Gruppe dieser

Gebäude weist die höchsten Energiekosten auf. Neubauten schneiden erwartungsgemäss wesentlich besser ab. Doch erstaunlicherweise erweisen sich Altbauten aus den Jahren vor 1945 als besser als mancher Hochkonjunkturbau, etwa solche aus den 1970er-Jahren.

**Was ist bei den sanierungsbedürftigen Gebäuden angezeigt?**

Viele davon müssen aussen besser gedämmt werden. Oder die Eigentümer entscheiden sich gar für einen Abbruch. Neu gebaute Liegenschaften bringen ihren Eigentümern Vorteile, weil sie im Betrieb und vor allem bei der Heizung kostengünstiger sind. Beim Stromverbrauch sehen wir gegenläufige Trends: «Smart Buildings», eine höhere Technisierung und Digitalisierung ermöglichen dank besserer Steuerung Einsparungen. Auch LED-Beleuchtungen senken Kosten. Doch müssen wir uns im Klaren sein, dass mehr Technik und mehr Geräte auch einen steigenden Stromverbrauch nach sich ziehen. Ein Eigentümer, der von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Energie umrüstet, erzielt zwar Einsparungen. Aber die in Neubauten oft eingesetzten Wärmepumpen benötigen zum Antrieb ebenfalls Strom.

**Kritiker wenden ein, dass heute sehr viel, teils kurzlebige Technik eingebaut wird.**

**Was sagen Sie dazu? Werden die Kostenfolgen für Instandhaltung und Service von Technik noch unterschätzt?**

Diese Einschätzung teile ich nicht. Wir gehen im Gegenteil davon aus, dass Facility-Management, Digitalisierung und IT verschmelzen. Moderne IT und Netzwerke sind heute ganz einfach elementare Voraussetzungen für den Betrieb und die Nutzung. Weiter gehen wir davon aus, dass das Optimierungspotenzial dank Digitalisierung und Automatisierung noch nicht ausgeschöpft ist. Nehmen wir als Beispiel Sensoren: Die Vernetzung erlaubt eine laufende Überwachung. Instandhaltungen, Kontrollen oder auch Reinigungen müssen eben in «intelligenten Gebäuden» nur dann durchgeführt werden, wenn sie wirklich notwendig sind.

**Welches sind die besonders kostenintensiven Gebäude bzw. Nutzungen?**

Nach unseren Erhebungen sind Spitäler und die ganze Sparte Gesundheit und Fürsorge ausgesprochen teuer und aufwendig. Hier fallen vor allem sehr hohe Reinigungskosten auf. An zweiter Stelle folgen Schulhäuser. Den geringsten Aufwand verursachen Industrie- und Gewerbebauten. Hier liegt der Aufwand für Reinigung tiefer, dafür sind Ver- und Entsorgung in diesen Gebäuden wesentliche Kostentreiber. Die FM- und Bewirtschaftungskosten von Wohnliegenschaften liegen ebenfalls relativ hoch.

## BIOGRAPHIE RAHEL MULLE

ist Head of Service Unit Performance beim Beratungsunternehmen pom+ in Zürich. Sie studierte an der Universität St. Gallen und hat einen Master der Universität Zürich (MAS UZH in Real Estate CUREM).

Nach unseren Zahlen können 55% davon auf die Mieter abgewälzt werden. Aber die übrigen 45% gehen zulasten des Eigentümers. Vor allem die Instandhaltung kann nicht weiterverrechnet werden.

#### **FM-Benchmarks und solche Kostenanalysen stehen oft etwas im Schatten anderer Themen, etwa Fragen zur Ertragslage oder zur Bewertung.**

#### **Wird die Tragweite unterschätzt?**

Ja, wir haben den Eindruck, dass diese Zusammenhänge noch zu wenig im Bewusstsein sind. Über Erträge, Renditen und Performance sind die Eigentümer und Bewirtschafter meist bis in jedes Detail dokumentiert. Bei den Kosten sieht es anders aus. Dabei ist es eine objektive Tatsache, dass hohe Kosten auf die Ertragslage und damit auch auf die Bewertung durchschlagen. Wenn wir als Faustregel sagen, dass sich oft 25% der eigentümerseitigen Kosten für Bewirtschaftung und FM einsparen lassen, zeigt dies das Potenzial auf. Wer es ausschöpft, erreicht damit einen höheren Verkehrswert der Objekte.

#### **Was sind die Trends bei anderen Kostenfaktoren, etwa beim Wasserverbrauch oder der Verwaltung?**

Interessant erscheint mir, dass sich Neubauten durch einen tieferen Wasserverbrauch auszeichnen. Verschiedene Verbesserungen wie etwa Spardüsen entfalten tatsächlich Wirkung. Wir müssen den Sachverhalt aber auch so interpretieren, dass in Neubauten in der Regel mehr Wohnflächen pro Bewohner «konsumiert» wird. Weil der Wasserverbrauch personenabhängig ist, gehen diese Kosten in den Gebäuden zurück. Umgekehrt schlagen in Neubauten aber die Vermietungskosten vermehrt zu

Buch. Das muss damit zu tun haben, dass in den letzten Jahren vor allem an der Peripherie neu gebaut wurde. Dort braucht es verstärkte Vermarktungsanstrengungen. Das gilt sowohl für die Erst- als auch die Wiedervermietungskosten.

#### **Wo sehen Sie in der Praxis typische Ansätze oder Methoden, um unnötige Mehrkosten zu vermeiden?**

Ganz am Anfang steht natürlich immer das baubegleitende Facility-Management. Für möglichst viele Bauteile und Installationen ist immer zu bedenken, welches die Folgekosten im Betrieb sein werden. Im Fall von Bestandesbauten lohnt sich eine regelmässige Evaluation, was den Energiebedarf betrifft. Neben vielem anderen fällt auch die Abrechnungsmethode ins Gewicht. Hier gilt es zu prüfen, ob mieterseitige Nebenkosten verursachergerecht verrechnet werden.

#### **Und welches wäre umgekehrt ein Phantombild eines Gebäudes, das punkto Aufwand und Kosten ineffizient ist?**

Manches Unternehmen glaubt heute, durch eine Zusammenlegung von Abteilungen in einem zentralen Verwaltungsbau grosse Einsparungen zu erzielen – eben zugunsten des Kerngeschäfts. Wenn man allerdings in der Praxis nachrechnet, entpuppt sich diese Strategie manchmal als Kostenfalle. An einen solchen Verwaltungsbau werden meist dermassen verschiedene Ansprüche gestellt und Dienstleistungen integriert, dass sie im Betrieb extrem aufwendig sind. Wenn vom Catering bis zur internen Poststelle und Überwachung alles abzudecken ist, summieren sich erhebliche Kosten.

1) QUELLE: FM-MONITOR, AUSGABE 2018, POM+ [HTTPS://WWW.POM.CH/DE/PRODUKTE/FM-MONITOR](https://www.pom.ch/de/PRODUKTE/FM-MONITOR)



**\*JÜRIG ZULLIGER**  
Der Autor, lic. phil. I, ist Fachjournalist und Buchautor mit dem Themenschwerpunkt Immobilien und Immobilienwirtschaft.

ANZEIGE



## **DAS GLASFASERKABELNETZ VON UPC**

- Top-Geschwindigkeiten mit **bis zu 600 Mbits/s** flächendeckend
- Vielfältiges TV Erlebnis in HD und UHD inkl. Replay
- Schweizweite Netzabdeckung
- Modernste Technologie, welche die wachsenden Bedürfnisse dauerhaft & zukunftssicher gewährleistet

**Bestens verbunden mit Mobile von UPC:** Im meistgenutzten Mobilnetz der Schweiz profitieren Sie von einer superstarken Netzabdeckung.

**Happy Home:** UPC TV – alles drin. Ein intelligentes, simples und persönliches TV-Erlebnis.

**Alle Informationen zum Kabelanschluss erhalten Sie auf:**  
[upc.ch/kabelanschluss](http://upc.ch/kabelanschluss) | 058 388 46 00

