

FM-Arena: Da waren's dann schon 5

Die FM-Arena hat ein neues Vorstandsmitglied. Dem Bereichsleiter Liegenschaften der Schlierener Stadtverwaltung – Albert Schweizer.

[NaJa Frey Denzler](#)

Die FM-Arena hat ein neues Vorstandsmitglied. Beruflich hat der Bereichsleiter Liegenschaften der Schlierener Stadtverwaltung Albert Schweizer, 1969 in den Bereichen Liegenschaftsvermittlung, -unterhalt und -verwaltung, Alterswohnungen und Wirtschaftsförderung, mit Immobilienportfolios zu tun. Seinem Interesse für Facility Management ging er an der Fachhochschule St.Gallen und als Mitglied der FM-Arena an deren Veranstaltungen nach. Als er vom Vorstand der FM-Arena ein Interesse für ein Engagement als Vorstandsmitglied hin angesprochen wurde, hat er bedenkenlos sofort zugesagt. Damit ist er nach Präsident Remo Schällibaum, Vize Wolfgang Fenschel und den Vorständen Matthias Köhn und Roger Dietz der Fünfte Mann im Bunde. Auf eine weibliche Unterstützung muss noch ein wenig gewartet werden, aber die Aufnahme der FM Schweiz-Präsidentin Barbara Hohmann Beck und deren Vorstandsangehörige Irina Pericin in die bisher auch rein männlich besetzte Fachjury zur Vergabe des FM-Arena-Awards gibt allen Nahrung, die auf eine Frau im FM-Arena-Vorstand hoffen.

Bewirtschaftung von Immobilienportfolios

Albert Schweizer, Fachmann für Bewirtschaftung von Immobilienportfolios der öffentlichen Hand, setzt sich für Facility Management auch in den Kommunen ein; CREM (Corporate Real Estate Management) das aktive, ergebnisorientierte, strategische und operative Management von Immobilien ohne Entscheidung der Betriebsniederlassung beinhaltet, soll helfen, Immobilien- und Unternehmensstrategien in Einklang zu bringen, um eine Steigerung des Unternehmenswertes bzw. Shareholder-Value zu ermöglichen. In Analogie zu CREM ist PREM (Public Real Estate Management) das ganzheitliche Immobilienmanagement der Öffent-

lichen Hand, wo allerdings nicht nur Kostenminimierungen und effizienter Kapitaleinsatz im Vordergrund stehen. PREM hat neben wirtschaftlichen Vorgaben auch einen städteplanerischen, sozialpolitischen und gesellschaftlichen Auftrag, da sich im Liegenschaftsbestand öffentlich-rechtlicher Körperschaften eine Vielzahl von Objekten befindet, deren Betrieb für Private unrentabel ist und die aus Renditeüberlegungen daher einer anderen Nutzung zugeführt werden müssen, wie Rathäuser oder Sportanlagen an zentraler Lage.

Kostenexplosion und Finanzengpässe

Im kommunalen Immobilienvermögen und bei öffentlich-rechtlichen Körperschaften sind erhebliche finanzielle und personelle Ressourcen gebunden. Ohne Kernaufgabe zu sein, nimmt die Liegenschaftsbereitstellung, -nutzung und -verwaltung bis zu 20% des Verwaltungsbudgets in Anspruch. Damit sind nach den Personalkosten immobilienbezogene Ausgaben zweitgrösster Kostenblock des Haushaltes. Zudem fehlt in vielen Organisationen entsprechendes Fachpersonal für Organisation, Strategie oder Controlling, so dass infolge von Finanzengpässen der Blick auch auf die Immobilienbewirtschaftung fällt. Das Problem: sinkende Steuereinnahmen stehen steigenden Ausgaben aus öffentlichen Verpflichtungen gegenüber, wobei gerade im kommunalen Leistungsbereich der Bereitstellung und Bewirtschaftung kommunaler Gebäude und dazugehöriger Grundstücke enorme Kostensenkungen möglich sind. Von diesen vorhandenen Rationalisierungspotentialen wird aber zu selten Gebrauch gemacht, da oft auch notwendige Informationen und Grundlagen fehlen.

PREM und FM als optimierende Lösungen

Eine Modernisierung der konventionellen Liegenschaftsverwaltung zur zukunftsweisenden

Bewirtschaftung mit PREM und FM kann nachhaltige Verbesserungen bewirken. Da dies aber nicht zum Kerngeschäft öffentlich-rechtlicher Körperschaften gehört, hängt eine Auslagerung bzw. interne Reorganisation der Gebäudebewirtschaftung oft vom Einzelfall ab. In der Privatwirtschaft werden sogar Kernfunktionen auch im Immobilienbereich eher wieder in der eigenen Hand behalten und daher sind PREM und FM keinesfalls mit Outsourcing gleichzusetzen.

Immobilienwertschöpfung in Kommunen

Seit einiger Zeit bestehen in der Schweiz verschiedene Bemühungen, den Begriff FM substantiell zu füllen. Vorrangig erfolgte die Umsetzung in der ergebnisorientierten Dienstleistung an Gebäuden, wie Hauswartung oder Reinigung, immer im Hinblick auf Kostenreduktion, zu Lasten einer ganzheitlichen Betrachtungsweise der Immobilie. Mit der Stadt Schlieren startete man daher ein Projekt, das bis zur Zertifizierung der gesamten Immobilienbewirtschaftung führt. Wenn sich tradi-



Zur Person

Albert Schweizer, dipl. Immobilienökonom FH, Bereichsleiter Immobilien – Standort- und Wirtschaftsförderung der Stadtverwaltung Schlieren, ist neues Vorstandsmitglied der FM-Arena (www.fm-arena.ch, 044 496 66 90). In dieser Funktion wird er die FM-Arena-Anlässe organisatorisch betreuen, sowie einige Vereinstätigkeiten übernehmen. In der verbleibenden Zeit setzt er sich gern als HEV Sektionspräsident ein.

tionelle Bau- und Liegenschaftsabteilungen zu neuen Kompetenzzentren formieren und künftig als gewinnorientierte Immobilien-Dienstleistungszentren agieren, werden auch Immobilien des Gemeinwesens und öffentlich-rechtlicher Körperschaften wertschöpfend.

Diese neuen Immobilienbereiche nehmen künftig die Funktionen eines integralen PREM und FM wahr, womit die Immobilie eine ganz neue Bedeutung erhält. Wesentlicher Erfolgsfaktor dabei ist der ganzheitliche, gewinn- und prozessorientierte Einsatz der Liegenschaften.

Haben die Verantwortlichen in den Gemeinden die Wertschöpfung ihrer Immobilien einmal erkannt, werden PREM und FM abseits in einer qualifizierten, zertifizierten Form (Vorbildfunktion der Öffentlichen Hand) stattfinden.

Who is who im Schweizer Facility Management

Wer vorbeugen will, kann nachschlagen: Das elektronische Lexikon für Facility Management.

Nadia Frey-Besler

Sie wissen, wer Fiona Heflil, Chris von Rohr oder Sina sind, wer Schweizer Aussenministerin ist und welcher Schweizer die letzte Goldmedaille in der Skiabfahrt geholt hat. Aber wissen Sie auch, wer für den Umzug einer Firma geeignet ist, aufgrund welcher Grundlagen ihr Mietpreis berechnet wird und wer die Heizungsinstallation im Winter betreut?

Facility Management beinhaltet die Bewirtschaftung einer Immobilie durch deren ganzen Lebenszyklus hindurch, vom Grund- bis zum Abriss, und dafür werden die unterschiedlichsten Fachkräfte benötigt. Unterschieden werden hierbei Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen, Planungs- und Bauabteilungen, Gebäude- und Liegenschaftsverwaltungen, Softwareunternehmen und Sicherheitsfirmen.

Who is Who im Schweizer Facility Management soll den Anbietern ermöglichen, sich und ihre Dienstleistungen kurz zu präsentieren, sowie vor allem den Kunden die schnelle, zielgerichtete und professionelle Suche nach dem geeigneten Anbieter für den benötigten Service zu erleichtern, getreu dem FM-Arena-Vereinsgrundsatz, Netzwerkplattform zu sein.

Im elektronischen **nachschlagewerk Who is who im FM** auf der Homepage der FM-Arena www.fm-arena.ch finden Sie, wer, was, wann und wo im Facility Management in den drei Grundbereichen IGM, KGM und TGM anbietet. Einträgen können sich alle Firmen und Serviceanbieter dieser drei Säulen des professionellen FM, sowie aus den Gebieten Consulting, Flächenmanagement und Software. Bietet ein Unternehmen mehr als eine Dienstleistung an,

können selbstverständlich mehrere Einträge vorgenommen werden. Aufgeführt werden auch Schweizer Aus- und Weiterbildungsstätten Verbände und Vereine sowie Medien, die in direktem Zusammenhang mit Facility Management stehen. In «Über uns» wird das Unternehmen in allgemeinen Zügen vorgestellt, in «Details» sind nähere Angaben zur Firma zu finden. Die Ausführlichkeit aller Angaben wird selbstverständlich dem Kunden überlassen.

Anmeldeunterlagen können von der Homepage der FM-Arena heruntergeladen sowie die ausgefüllten Papiere dann der FM-Arena unter angegebener Adresse zugestellt werden. Für einen Eintrag wird eine einmalige

Bearbeitungs- und Aufsichtgebühr von CHF 100.– erhoben, alle weiteren inhaltlichen Änderungen erfolgen gratis. Der Eintrag ist nicht zeitlich begrenzt.

FM-ARENA

Horwstrasse 7, 8040 Zürich
Tel. 044 496 66 90, Fax 044 496 66 98
info@fm-arena.ch, www.fm-arena.ch

FM
ARENA

