

Peter Staub

FM Monitor

Der grösste Kennzahlenpool der Schweiz

Der FM Monitor stellt ein Nachschlagewerk dar, mit dessen Hilfe Eigentümer, Benutzer und FM-Dienstleister primär die Bewirtschaftungskosten von Immobilien abschätzen und die Flächenaufteilung derselben überprüfen können. Ferner dient die Analyse der Trends im Facility Management Markt dazu, Wettbewerbsvorteile zu identifizieren und weiter auszubauen.

Das neu überarbeitete Umfragetool bietet den Umfrageteilnehmern nicht nur die Möglichkeit ihre Daten schnell und unkompliziert online einzugeben, sondern auch Auswertungen des eigenen Portfolios kostenlos zu erhalten, bevor der FM Monitor im September in schriftlicher Form veröffentlicht wird.

Mit über 5.000 Objekten und sieben Jahren Erfahrung, lassen sich fundierte und qualifizierte Aussagen, auch über langjährige Trends und Entwicklungen

FM Monitor 2008

pom+Consulting AG erstellt in Kooperation mit der ETH Zürich sowie der EPF Lausanne jährlich eine umfassende Analyse des FM-Marktes in der Schweiz, den FM Monitor. Der FM Monitor erlaubt quantifizierbare Aussagen und Analysen zu verschiedenen Aspekten des FM-Marktes. Die Publikation umfasst jeweils zwei Bereiche:

Zum einen zeigen die Mehrjahresvergleiche der Kennzahlen die Entwicklung der Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Betriebskosten sowie des Flächenmanagements von unterschiedlichen Immobilienobjekten.

Zum anderen analysiert die Studie den Facility Management Markt in der Schweiz und untersucht verschiedene

spezifische Fragestellungen wie zum Beispiel zu den Themen Energie und CO₂.

Grundlagen der Immobilienkennwerte

Eine genaue Definition der im Rahmen von Befragungen ermittelten Kennwerte ist unerlässlich. Nachdem ein Immobilienobjekt einer Immobilienkategorie gemäss SIA 102¹ zugeordnet wurde, werden die Kosten in Anlehnung an die DIN 18960² und die

¹ Die SIA 102 verweist auf die Ordnung für Leistungen und Honorare der Architekten

² Die DIN 18960 verweist auf die Nutzungskosten als leistungsfähige Grundlage für die zielorientierte Planung der Lebenszykluskosten.

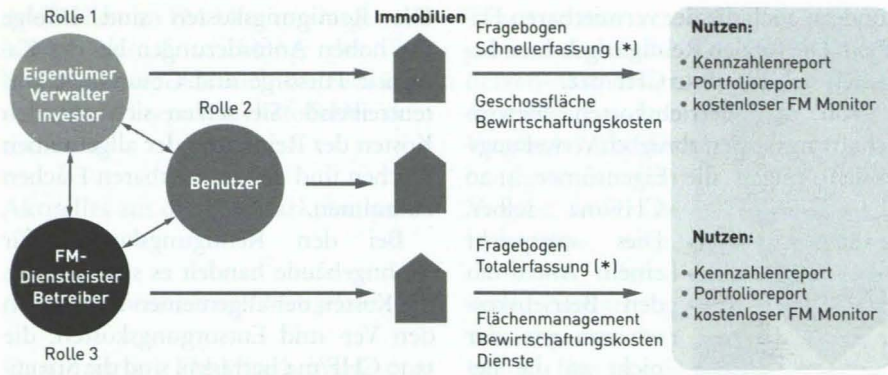
Flächen nach SIA 416³ bzw. DIN 277⁴ erfragt. Damit möglichst viele Objekte analysiert werden können, müssen die festgelegten Normen bzw. Richtlinien in der Praxis verankert und bekannt sein.

Erfassung der Immobilienkennwerte

Zur Bestimmung der jährlichen Kennzahlen werden Immobilienobjekte analysiert, indem in Abhängigkeit von drei Rollen (Eigentümer, Benutzer oder FM-Dienstleister) spezifische Fragen ge-

³ Die SIA 416 verweist auf Flächen und Volumen von Gebäuden und Anlagen.

⁴ Die DIN 277 verweist auf Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau.



[*] rollenabhängige Fragen und Angabe der Vollkosten bzw. Rollenkosten möglich

ABBILDUNG 1: ERHEBUNG IMMOBILIENKENNZAHLEN

stellt werden. Der Umfrageteilnehmer kann entweder online über www.fm-monitor.ch seine Daten eingeben oder dieselben in schriftlicher Form (Papierfragebögen) der pom+ zur Verfügung stellen.

Bei der Online-Erfassung steht eine Schnellerfassung oder aber eine Totalerfassung zur Verfügung. Bei der Schnellerfassung werden die Kostengruppen sowie die Grösse der Geschossfläche abgefragt. Bei der Totalerfassung werden neben den Kostengruppen auch das gesamte Flächenmanagement sowie die Kosten zu einzelnen Diensten erfragt.

Aus den vom Umfrageteilnehmer eingegebenen Kennwerten (z.B. Hauptnutzfläche (HNF), Geschossfläche (GF), etc.) werden in anonymisierter Form Kennzahlen gebildet (z.B. HNF dividiert durch GF). pom+ ist GoodPrivacy zertifiziert. Somit haben die Teilnehmer die Gewissheit, dass ihre Daten sicher verwaltet, vertraulich behandelt sowie nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Immobilienkennzahlen werden



ABBILDUNG 2: KENNZAHLENGLIEDERUNG IM FM MONITOR

innerhalb eines Objekttyps (z.B. Handel und Verwaltung) nach den Themen Flächen, Kosten und CO₂ unterteilt (vgl. Abbildung 2).

Forciertes Wachstum der analysierten Objekte

Während die Erstausgabe des FM Monitors im Jahr 2002 eine reine Studie des Facility Management-Marktes war und noch keine Immobilienkennzahlen enthielt, wurden bereits im FM Monitor 2003 Kennzahlen veröffentlicht. Diese basierten auf einem Portfolio von 183 Immobilienobjekten. In nur sechs Jahren konnte dieser Bestand mit dem Faktor 27 auf 5.084 Objekte multipliziert werden.

Die stetige Vergrößerung des analysierten Immobilienportfolios ist auf die ständige Analyse der Kundenfeedbacks sowie der durchgeführten Verbesserungsprozesse zurückzuführen. So hat sich das Umfragetool von einer reinen Abfrageplattform zu einem Umgebungsraum entwickelt, mit dessen Hilfe diverse Echtzeit-Reports kostenlos erstellt werden können.

Die Datenlieferanten können mit ihrem persönlichen Passwort und Benutzernamen auf den gesicherten Umge-

bungsraum des FM Monitors zugreifen und ihre Datenbestände aktualisieren bzw. neue hinzufügen. Ferner haben sie die Möglichkeit, Kennzahlenre-

ports im Rahmen ihrer abgespeicherten Kennwerte zu erstellen.

Aufgrund der ausgewählten Immobilienkategorie und der Region, in welcher sich die Immobilie befindet, lassen sich Portfolioreports in Abhängigkeit von zuvor erfassten Kriterien generieren. Der gebildete Mittelwert aus dem eigenen Portfolio wird zudem mit einem externen Benchmark, dem Mittelwert der FM Monitor-Datenbank verglichen. Mit Hilfe dieser Erkenntnisse können einzelne Immobilienstrategien zur Kostenoptimierung abgeleitet werden.

Auswertung der Immobilienkennwerte

Die Qualität der Immobilienkennwerte (z.B. GF, HNF, etc.) ist von höchster Bedeutung. Nur wenn diese verlässlich stimmt, können aus den Kennwerten aussagekräftige Kennzahlen (z.B. HNF / GF) gebildet werden.

Um die Datenqualität zu gewährleisten, wurde ein dreistufiges Überprüfungsverfahren entwickelt.

In einer ersten Phase werden die Flächenkennwerte überprüft. Es wird getestet, ob z.B. die Geschossfläche grösser als die Hauptnutzfläche ist. Wird ein Flächenkriterium nicht erfüllt, erscheint eine Warnmeldung und der Umfrageteilnehmer kann Korrekturen vornehmen. Alle unkorrigierten Kennwerte werden nicht in die Auswertungen mit einbezogen. Mit den Umfrageteilnehmern, die ihre Kennwerte nicht korrigieren, wird Kontakt aufgenommen, um Unklarheiten zu klären.

In der zweiten Phase werden die Summen der Kostenkennwerte überprüft. Falls beispielsweise die Summe der Betriebs- und Verwaltungskosten die angegebenen Bewirtschaftungskosten übersteigt, wird eine Fehlermeldung angezeigt.

Die beiden obigen Überprüfungsverfahren werden während der Befragung durchgeführt. So erhält der Umfrageteilnehmer unmittelbar ein Feedback über die Plausibilisierung seiner eingegebenen Werte.

Mit der dritten Plausibilisierung wird die statistische Verteilung einer

bestimmten Kennzahl innerhalb einer Kategorie überprüft.

Die überprüften Daten, welche die drei Verfahren erfolgreich durchlaufen haben, werden im jährlichen FM Monitor publiziert.

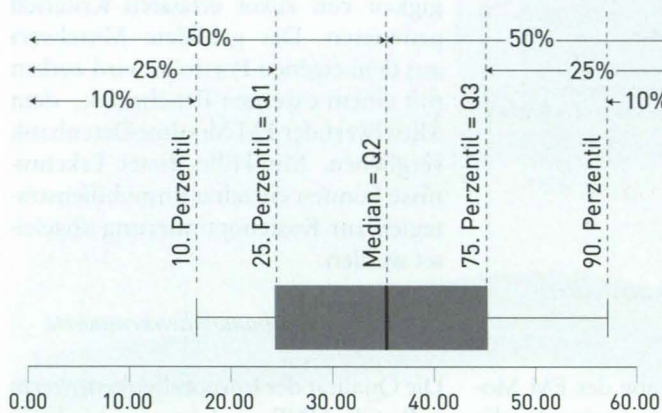


ABBILDUNG 3: BOXPLOT IM FM MONITOR

Publikation der Immobilienkennzahlen im FM Monitor

Seit dem FM Monitor 2008 werden die Immobilienkennzahlen mit Hilfe von Boxplots (vgl. Abbildung 3) dargestellt.

Boxplots bieten eine schnelle Übersicht über die Verteilung der Werte einer Stichprobe und sind insbesondere gut geeignet, um rasch festzustellen, wo ein einzelner Wert im Vergleich zur Stichprobe liegt.

Beispielsweise liegt die Zahl 20 CHF/m² im untenstehenden Box-and-Whisker-Plot zwischen dem 10. Perzentil und dem 25. Perzentil. 25% der Daten liegen unter dem 25. Perzentil. Dementsprechend zählt die Kennzahl 20 CHF/m² zum kostengünstigsten Viertel. 10% der Daten liegen unter dem 10. Perzentil. Da 20 CHF/m² über diesem Perzentil liegt, gehört die Zahl nicht zu den kostengünstigsten zehn Prozent.

Aktuelle Immobilienkennzahlen

Bewirtschaftungskosten bei Gebäuden für Handel und Verwaltung bei 98.90 CHF/m².

Mit der diesjährigen Datenbasis konnten die Bewirtschaftungskosten zu 98.90 CHF/m² errechnet werden. Im Vergleich zur Publikation aus dem letzten Jahr beinhalten die Reinigungskosten nicht nur die Kosten für die Reinigung der allgemeinen Verkehrs-, Funktions-, und Nebennutzflächen,

sondern auch die der vermietbaren Flächen. Die totalen Reinigungskosten belaufen sich auf 48.30 CHF/m².

Von den Betriebskosten (Bewirtschaftungskosten abzüglich Verwaltungskosten) tragen die Eigentümer 41.20 CHF/m² selber.

Dies entspricht einem Anteil an den Betriebskosten von 47%, der nicht an die Benutzer weiterverrechnet wird.

Gebäude mit weniger als 4.000m² Geschossfläche und Objekte, die zwischen 1970 und 1995 erbaut wurden, weisen im

Vergleich zu den übrigen Gebäuden höhere Betriebskosten auf.

Für die Betriebskosten von Rechenzentren wurde ein erster Richtwert in der Höhe von 275 CHF/m² ermittelt.

Bewirtschaftungskosten von 76.90 CHF/m² in der Kategorie Industrie.

Die Ver- und Entsorgungskosten sind im Vergleich zu anderen Immobilienkategorien mit 42% der Bewirtschaftungskosten hoch. Die Reinigungskosten belaufen sich auf 7.30 CHF/m² und decken lediglich die Reinigungsarbeiten für die allgemeinen Verkehrs-, Funktions-, und Nebennutzflächen ab. Die Kosten der Reinigungsarbeiten für vermietbare Flächen sind ausgeschlossen.

54.60 CHF/m² Bewirtschaftungskosten bei Gebäuden für Unterricht, Bildung und Forschung.

Infolge der meist grossen Räume und der dadurch einfacheren Reinigung liegen die Reinigungskosten (inkl. der Reinigung für vermietbare Flächen) mit 9.90 CHF/m² tief. Im Vergleich zum letzten Jahr sind die Bewirtschaftungskosten gestiegen. Ein leichter Kostenanstieg praktisch aller Nutzungskostengruppen hat dazu beigetragen.

Betriebskosten für Fürsorge und Gesundheit mit 147.50 CHF/m² am höchsten, in der Kategorie Wohnen mit 26.70 CHF/m² am tiefsten.

Die Reinigungskosten sind infolge der hohen Anforderungen bei der Kategorie Fürsorge und Gesundheit kostentreibend. Sie setzen sich aus den Kosten der Reinigung der allgemeinen Flächen und der vermietbaren Flächen zusammen.

Bei den Reinigungskosten für Wohngebäude handelt es sich nur um die Kosten der allgemeinen Flächen. In den Ver- und Entsorgungskosten, die 13.10 CHF/m² betragen, sind die Stromkosten der Mieter nicht berücksichtigt.

Flächenkennzahlen für Justiz und Polizei sowie Land- und Forstwirtschaft haben sich bestätigt. Neu hinzugekommen sind Flächenangaben der Kategorie Kultur und Geselligkeit.

Die Ausnutzung der Geschossfläche durch die Hauptnutzfläche liegt bei Objekten der Land- und Forstwirtschaft am höchsten. Der Anteil der Konstruktionsfläche an der Geschossfläche ist mit 11% im Vergleich zur Kategorie Kultur und Geselligkeit tief. Zurückzuführen ist dies auf die typische Bauweise der älteren Objekte der Kategorie Kultur und Geselligkeit.

Das Verhältnis der Büroflächen an der Geschossfläche liegt bei Justiz und Polizei mit 39% hoch. Die Hauptnutzfläche für Wohnen und Aufenthalt hat einen Anteil von 8% der Geschossfläche, wobei auch Hafträume inbegriffen sind.

CO₂-Kennzahlen liegen bei Gebäuden aus Unterricht, Bildung und Forschung tief.

Die CO₂-Kennzahl liegt mit 16.7 kg CO₂/m² für Gebäude der Kategorie Unterricht, Bildung und Forschung im Vergleich mit Handel und Verwaltung sowie Wohnen tief. Objekte aus Handel und Verwaltung weisen mit 47.6 kg CO₂/m² den höchsten Wert auf. Dieser Wert liegt über den Angaben von diversen Studien des Bundesamtes für Energie aus den Jahren 2005 bis 2007.

FM-Marktanalyse

Jährlich werden neben der Analyse der Immobilienobjekte auch Eigentümer, Benutzer und FM-Dienstleister nach ihren Meinungen zum Facility Management-Markt befragt. Die Antworten werden in Abhängigkeit dieser

drei Rollen im FM Monitor dargestellt. Neben der Entwicklung des FM-Marktes lassen sich auch Wettbewerbsvorteile und neue Geschäftsfelder identifizieren.

Aktuelles aus der FM-Marktanalyse

Gute Mitarbeitende sind Mangelware

Qualifizierte FM-Mitarbeitende zu finden, ist schwierig. Den Personalverantwortlichen liegt deshalb viel daran, den Mitarbeitenden ein angenehmes Arbeitsumfeld zu bieten: So lag die Fluktuation in den letzten fünf Jahren in der Branche bei 5–10%. Die durchschnittliche Mitarbeiterfluktuation der letzten fünf Jahre über alle Sektoren lag hingegen bei 14%. Die Resultate des FM Monitors 2008 sprechen für ein gutes Arbeitsklima und das Bestreben nach Mitarbeiterbindung in der FM-Branche.

Energiekonzepte ja! Und Energiekennzahlen?

Die Mehrheit der befragten Eigentümer und Benutzer ist der Meinung, dass die Optimierung der Energiekennzahl zur Verbesserung der Performance einer Immobilie beiträgt. Dementsprechend werden ca. 14% der Renovations- bzw. Sanierungsaufwendungen, für ein verbessertes Energiekonzept eingesetzt. 31% der Eigentümer und Benutzer von Immobilien würden gerne Energierapporte beziehen, erhalten diese Dienstleistung aber (noch) nicht von ihrem FM-Dienstleister. Die Verbesserung des CO₂-Ausstosses der Immobilie wird zurzeit noch nicht als Beitrag zur Erhöhung der Performance der Immobilien betrachtet. Dementsprechend kennen drei Viertel der Befragten ihre CO₂-Kennzahl nicht, 96% haben jedoch Massnahmen ergriffen, um die fossile Energie besser nutzen zu können.

Der FM-Markt ist in Bewegung

In Zukunft werden die Eigentümer von Immobilien 50% vom FM-Auftragsvo-

lumen extern vergeben, bei den Benutzern liegt dieser Anteil bei 69%. Der Vergleich mit der heutigen externen Vergabe von 43% bzw. 63% zeigt, dass der Trend zum Outsourcing weiterhin bestehen bleibt. Die spezialisierten Einzeldienstleister sind sowohl heute als auch in Zukunft bevorzugte Partner.

Die internationale Konkurrenz schläft nicht und ist gut vernetzt

Eigentümer und FM-Dienstleister spüren eine zunehmende Präsenz internationaler FM-Anbieter. Diesen wird attestiert, dass sie sich über das internationale Netzwerk sowie über den Preis Marktvorteile verschaffen. In der Dynamik bzw. Innovation oder Kompetenz hingegen wird kein grosser Vorteil gesehen.

Die Kundenbeziehungen werden durch die FM-Dienstleister gemanagt – mit Erfolg!

74% der befragten FM-Dienstleister haben systematische Massnahmen zur Festigung der Kundenbeziehungen definiert. 78%, also 4% mehr, messen die Zufriedenheit der Kunden regelmässig.

Die FM-Dienstleister wissen daher, ob die Auftraggeber mit den erbrachten Leistungen zufrieden sind. Zudem können sie Zukunftstendenzen, wie z.B. das Outsourcing, frühzeitig erkennen. Nicht zuletzt infolge der guten Kundenbeziehungen und des geschaffenen Vertrauens konnten im letzten Jahr die Umsätze erhöht werden.

Lebenslauf des Autors:

Dr. Peter Staub diplomierte als Bauingenieur an der ETH Zürich im Herbst 1987.



Dr. Peter Staub

Geschäftsführer der pom+Consulting AG

Nach verschiedenen Stellen im Software-Bereich des Bauwesens und einer Ausbildung als Softwareingenieur disertierte er am Lehrstuhl von Prof. Dr. H. R. Schalcher im Bereich des Immobilienmanagements.

Im Jahr 2002 schloss er eine Ausbildung zum Master of Business Engineering mit der Diplomarbeit „Technologische Innovation als Enabler für neue Geschäftsmodelle im Immobilienmanagement“ an der HSG in St.Gallen erfolgreich ab.

1996 hat er als Geschäftsführer die Firma pom+Consulting AG gegründet, auf heute über 55 Mitarbeitende aufgebaut und 2007 wurde die pom+International AG gegründet.

Zusammen mit seinem Team gewann er 2005 den ESPRIX-Preis für Innovation.

Der jüngste Meilenstein in der Erfolgsgeschichte von pom+ ist der Gewinn des ESPRIX Award, dem Schweizer Qualitätspreis für Business Excellence.

Er hat in dieser Zeit verschiedene Projekte in allen Bereichen des Immobilienmanagements für Banken, Versicherungen, Industrie und die öffentliche Hand geleitet und realisiert.

Seit 2002 ist Peter Staub am Lehrstuhl Betrieb und Unterhalt der ETH Zürich als Dozent tätig und seit 2005 unterstützt er das CUREM (Center for Urban & Real Estate Management) im Studiengang MSc Real Estate im Rahmen eines Lehrauftrags