

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 86 (2011)  
**Heft:** 11

**Artikel:** "Eine falsche Planung verursacht hohe Betriebskosten" : Cathrine Pauli ist Präsidentin der International Facility Management Association (IFMA) Schweiz  
**Autor:** Hartmann, Stefan  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-247679>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 04.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



“

Zwei Drittel der Kosten einer  
Liegenschaft fallen nach dem  
Bau an.

”



Cathrine Pauli ist Präsidentin der International Facility Management Association (IFMA) Schweiz

# «Eine falsche Planung verursacht hohe Betriebskosten»

Wer heute nachhaltig baut, bezieht die Lebenszykluskosten eines Gebäudes von Anfang an in die Planung ein, sagt Cathrine Pauli vom Facility-Management-Verband Schweiz.

Für die Wohnbaugenossenschaften gilt das schon lange. Die FM-Branche kämpft dafür, dass alle Immobilienbetreiber dem Beispiel folgen.

**Wohnen:** Bis vor einigen Jahren sprach man von Hauswartung, Reinigung und Unterhalt. Dann kam der angelsächsische Begriff Facility Management auf. Was ist das genau?

**Cathrine Pauli:** Facility Management umfasst all jene Dienstleistungen, die nicht zur Kernkompetenz von Immobilienbesitzern zählen und somit ausgelagert werden können.

**Was heisst das für die Wohnbaugenossenschaften, deren Ziel der Bau und die Vermietung von günstigem Wohnraum ist?**

Früher haben die Mieter selber das Treppenhaus und die Waschküche gereinigt. Heute besorgen externe Dienstleister diese Aufgaben. Das entlastet zwar die Genossenschaften von Kontrollen oder Problemen bei Konflikten, die Mehrkosten werden aber den Mietern in den Nebenkosten weiterverrechnet.

**Sie selber waren in den Neunzigerjahren als Mieterin in der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) aktiv, und zwar als Präsidentin der Siedlungskommission Sihlfeld mit 150 Wohnungen. Wie war das damals mit der Reinigung?**

Die Reinigung haben wir anfangs noch selbst übernommen. Aber dies führte immer wieder zu Spannungen unter den Mietern. Die Pflege der Umgebungsflächen war bereits damals ausgelagert. Ich bin heute der Meinung, dass Besitzer von grossen Im-

mobilenportfolios durch die externe Vergabe gewisser Dienstleistungen wie Reinigung, Umgebungsarbeiten oder Wartung der technischen Anlagen den Wert einer Immobilie langfristig sichern. So bleibt auch der Servicelevel in den verschiedenen Objekten gleich.

**Heisst das, man sollte möglichst viele Services outsourcen?**

Nicht unbedingt, denn man gibt als Immobilienbesitzer dabei ja auch ein gewisses Know-how ab. Daher muss man sich gut überlegen, wie weit man auslagern will.

**Hauswarte gehören zum vertrauten Bild grosser Siedlungen. Darf man zum Beispiel diese wichtigen Bezugspersonen auslagern?**

Viele Immobilienfirmen, vor allem auch Wohnbaugenossenschaften, leisten sich eigene Hauswarte. Diese nehmen Anliegen der Mieter auf, sind am Puls des Geschehens, führen regelmässig Inspektionsrunden durch und nehmen Erstinterventionen vor. Solche Dienstleistungen lassen sich aber auch mit anderen Tätigkeiten wie zum Beispiel der Kontrolle technischer Anlagen verbinden. Darin liegt das Einsparpotential bei externen Dienstleistern.

**Sie arbeiten selber beim Unternehmen Etavis. Welche Dienstleistungen bietet dieses an?**

Wir übernehmen das technische Gebäudemanagement. Zu unserer Kernkompetenz gehören alle Dienstleistungen betreffend Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär und Elektro. Etavis betreut verschiedene Liegenschaften von Eigentümern und Mietern, vorwiegend im geschäftlichen Umfeld.

**Nun will sich die FM-Branche ein neues Profil geben, indem sie ihren Kompetenzbereich ausdehnt. In welche Richtung geht der Trend?**

Wir möchten Bauherren bereits in der Planungsphase beraten, wie sie Betriebskosten optimieren können. Denn in der Phase der Vorprojektierung und Planung wird entscheidend beeinflusst, wie später die Betriebskosten aussehen – und nicht erst bei Fertigstellung einer Immobilie.

**Beschreitet die FM-Branche hier neues Terrain?**

In einer gewissen Weise ist dieser Schritt nur konsequent. Wir FM-Fachleute werden ja oft erst gerufen, wenn alles schon gebaut ist und die Fehler bereits gemacht sind. Gerade weil wir sehen, wo die Betriebskosten entstehen, möchten wir die Entstehungsprozesse von Immobilien näher begleiten. Denn Architekten denken anders als wir. Der Grossteil der Gesamtkosten einer Immobilie entsteht durch Betrieb und Unterhalt! So gesehen sind wir die Leidtragenden von Planungsfehlern – oder die Profiteure, je nachdem, wie Sie es sehen.

**Können Sie das veranschaulichen?**

Die Baustruktur beeinflusst wesentlich die Betriebskosten, zum Beispiel die Anordnung von Stützsäulen im Eingang: Wenn dort Säulen stehen, verursacht dies viel mehr Reinigungskosten als ein Raum ohne Stützen. Planer grosser Bauten haben auch schon vergessen, den Lift so zu dimensionieren, dass ein Putzwagen darin Platz hat. Oder es fehlt ein Abstellraum für die Hauswarte. Dies alles führt zu Mehrkosten im Betrieb.

**Einen privaten Investor interessiert das vermutlich wenig. Er kann ja die Betriebskosten auf den Mieter überwälzen.**

Das ändert sich: Wir beobachten auch bei Investoren ein Umdenken. Denn immer mehr Mieter schauen auf die Nebenkosten. Und beim Verkauf einer Immobilie wird





### Zur Person

Cathrine Pauli ist seit 2008 Präsidentin der IFMA Schweiz. Hauptberuflich ist die Architektin Mitglied der Geschäftsleitung von Vinci Energies Schweiz, wo sie den Bereich Etavis für technisches Gebäudemanagement, industrielle Instandhaltung und sicherheitstechnische Beratungen leitet.

IFMA Schweiz ist die Landesorganisation der International Facility Management Association mit Sitz in Houston USA. Die IFMA ist mit mehr als 20 000 Mitgliedern in 78 Ländern die weltweit grösste Berufsorganisation für Facility Manager. IFMA Schweiz wurde 1997 gegründet und zählt derzeit rund 200 Mitglieder. Der Verband engagiert sich stark in der Erarbeitung von Grundlagen und Richtlinien im Facility Management.

auch eine Analyse der Betriebskosten gemacht, was Auswirkungen auf den Preis hat.

### Was sind die Ziele der IFMA (siehe Kasten)?

Wir wollen, dass Bauherren und Planer im Vorprojekt und in der Planung den Betriebsaspekt stärker berücksichtigen und gute Entscheidungen bezüglich der verwendeten Technologien und der architektonischen Elemente treffen.

### Die IFMA hat kürzlich ein Tool zur Lebenszykluskostenberechnung\* entwickelt, das sich an die Baukostenplanung des SIA (BKP/SIA 112) anlehnt. Wie sieht dieses Tool aus?

Alle Kennzahlen eines Bauprojektes lassen sich in eine Excel-Tabelle eingeben, also Kapitalkosten/Erstellung nach BKP, Gebäudetyp (Wohn- oder Geschäftshaus), Energiequelle, Holz-/Glasfassade, Wohnfläche, Stockwerke, Anzahl Nutzer/Mieter. Das Resultat sind optimale Lebenszykluskosten. Im Vorprojekt werden die Weichen gestellt, ob der Unterhalt später nachhaltig ist – oder eben nicht. Das Tool kostet nur wenig, ist getestet und outputorientiert. Wer es benutzt, wird relativ schnell zu nachhaltigen FM-Entscheidungen kommen.

“

Wir vom FM werden oft erst zu einem Bau gerufen, wenn die Fehler bereits gemacht sind.

”

### Wie teilt sich der Kostenkuchen bei einer Liegenschaft auf?

Zwei Drittel der Gesamtkosten einer Liegenschaft mit einer Lebensdauer von sechzig Jahren fallen nach dem Bau an. Hier sind auch die Instandsetzungskosten eingerechnet. Es ist also entscheidend, grobe Planungsfehler, die im Unterhalt hohe Kosten verursachen können, im Voraus zu verhindern.

### Gehen die vom IFMA-Tool vorgeschlagenen Massnahmen nicht auf Kosten der Mieter?

Im Gegenteil! Oft zeigt sich nämlich, dass mit leicht höheren Erstinvestitionen die Betriebskosten gesenkt werden können, was wieder Einfluss auf die Nebenkosten hat. Mit Hilfe des Lebenszyklusmodells der IFMA kann dies gut aufgezeigt werden.

### Handeln Wohnbaugenossenschaften umsichtiger im Gebäudemanagement?

Nachhaltigkeit, Werterhaltung und tiefe Nebenkosten der Immobilien sind bei den sozial orientierten Wohnbaugenossenschaften stärker gewichtet als bei privaten Investoren. Diese stossen eine Immobilie vielleicht nach wenigen Jahren wieder ab, während Baugenossenschaften mit einer Lebensdauer von sechzig Jahren rechnen. Eine Genossenschaft investiert vielleicht in ein teureres System zur Wärmerückgewinnung, dafür spart sie während der Dauer der Laufzeit Nebenkosten. Baugenossenschaften können beim Bauen mehr ausgeben, weil sie wissen, dass das Kapital in fünfzig Jahren längst amortisiert ist.

### Weshalb wird das nachhaltige Bauen im Sinne des IFMA-Tools nicht stärker propagiert beziehungsweise zur Pflicht?

Das kommt! Es ist nur eine Frage der Zeit, bis die Energiekosten ansteigen. Dann wird die Lebenszyklusbetrachtung auch im Immobilienwesen ein Muss sein. ☺

Interview: Stefan Hartmann

*\*Lebenszykluskosten-Ermittlung von Immobilien: Modell inkl. Anwendungstool (Download) mit 35 Tabellenblättern (Excel), inkl. Anleitung, 129 CHF*

