

AUSTAUSCH MIT MIETERN WIRD INTENSIVER

Ambitionierte Klimaziele und steigende Anforderungen an die Nachhaltigkeit verändern die Bewirtschaftung. Der SVIT Zürich ist in drei Brown Bag Meetings der Frage nachgegangen, was auf die Branche zukommt.

TEXT – JOËLLE ZIMMERLI*



Liegenschaftsverwaltungen, die sich als Partner für die Nachhaltigkeit positionieren wollen, müssen deshalb in der Lage sein, verschiedenste Gebäude- und Nutzungsdaten zu aggregieren. BILD: 123RF.COM

▶ EMISSIONSPROFILE VON GEBÄUDEN

Der SVIT Zürich hat drei Brown Bag Meetings zur Bewirtschaftung nachhaltiger Liegenschaften durchgeführt. In der Einstiegsveranstaltung erläuterten Patric Caillat, Real Estate Fund Manager bei der UBS, und Fredy Hasenmaile, Immobilienanalyst bei der Credit Suisse, warum es ein robustes Nachhaltigkeitsreporting braucht, welche Fragen die Branche dringend klären muss und wie die Zusammenarbeit zwischen Asset Managern, Bewirtschaftern und Mietern in Zukunft aussehen könnte.

Um belastbare Kennzahlen zu liefern, brauchen institutionelle Eigentümer Daten, die den Energiebedarf und die Emissionsprofile von Gebäuden und Nutzungen

zeitnah dokumentieren. Liegenschaftsverwaltungen, die sich als Partner für die Nachhaltigkeit positionieren wollen, müssen deshalb in der Lage sein, verschiedenste Gebäude- und Nutzungsdaten zu aggregieren und in ein Emissions-Monitoring zu integrieren.

Eigentümer brauchen neben dem Monitoring auch Entscheidungshilfen, um einzuschätzen, wie sie Investitionen priorisieren können, um Emissionsbilanzen möglichst kosteneffizient zu verbessern. Das erfordert eine engere Zusammenarbeit zwischen Asset Managern und Bewirtschaftern sowie einen Sinn für das Machbare, nicht nur mit Blick auf den Gebäudezustand, sondern auch auf die Mieterschaft und das Marktumfeld.

GEBÄUDETECHNIK UND NUTZERVERHALTEN

Ramon J. Kälin, Geschäftsführer der Sanjo Management AG, und Marc Bättschmann, Leiter Energie und Gebäudetechnik und Geschäftsleitungsmitglied der Tend AG, erläuterten, was es braucht, damit neue Technologien den Weg zu nachhaltigen Lösungen ebnen: eine Portfoliosicht, durchdachte Konzepte, motivierte Mitarbeitende, einen klugen Einsatz von Fachkräften und die Bereitschaft, sich auf Mieter einzulassen und sie «mitzunehmen».

Die Portfoliosicht ist wichtig, weil nicht jede Liegenschaft alle Nachhaltigkeitsaspekte erfüllen kann. Es braucht Weitsicht, weil nicht alle Optimierungspotenziale kurzfristig ausgeschöpft werden können

und Fachkräfte möglichst effizient eingesetzt werden sollten. Um technische Potenziale auszuschöpfen, muss die Gebäudetechnik breiter gedacht werden: Gebäude und Nutzer müssen als System verstanden und Nutzer in Nachhaltigkeitsprojekte eingebunden werden – auch, um die Akzeptanz von Erneuerungsprojekten zu erhöhen. Damit das funktioniert, müssen Liegenschaftsverwaltungen früh, transparent und verbindlich kommunizieren, wie Technik funktioniert, was sie leisten kann, welche Gewohnheiten sich ändern müssen und ob bestehende Gebäude im bewohnten Zustand erneuert werden können.

Auch hier braucht es Monitoring-Systeme, mit denen Bewirtschafter Verbrauch- und Verhaltensmuster analysieren und Mieter über Entwicklungen informieren können. Sinnvoll aufbereitete Daten helfen nicht nur Mietern zu verstehen, wie Nebenkosten entstehen, sie können auch die Zusammenarbeit zwischen Bewirtschafter, Eigentümern und Handwerkern erleichtern. Damit Systeme funktionieren, braucht es Fingerspitzengefühl und Vertrauen: Mieter werden transparenter, Liegenschaftsverwaltungen müssen sorgfältig abwägen, wie sie das Nutzerverhalten kommentieren, um Gebäudebilanzen zu optimieren.

SHARING-ANGEBOTE

Der Umgang mit Mietern ist auch der Schlüssel zu gemeinsam genutzten Angeboten. Cécile Bachmann, Bereichsleiterin Genossenschaftliches Leben & Kommunikation bei der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, und Silvia Farkas, Immobilien-Bewirtschafterin bei der Regimo Zürich AG, erklärten, welche Aufgaben dabei anfallen, wo sie Kompetenzen aufbauen und Verstärkung holen, was bei der Kommunikation mit Mietern wichtig ist und weshalb Angebote periodisch evaluiert werden sollten.

Damit Gemeinschaftsräume regelmässig genutzt, Gästezimmer gut belegt, Urban Gardening-Flächen rechtzeitig bepflanzt oder gemeinsame Mobilitätsangebote im Alltag angenommen werden, braucht es benutzerfreundliche Prozesse und effektive Kontrollen. Angebote können über Siedlungsapps beworben, Räume und Ressourcen mit Buchungstools bewirtschaftet und Aktivitäten über digitale Kanäle koordiniert werden. Kommunikationskanäle müssen aber moderiert werden, denn selbst die besten Apps können die Präsenz vor Ort

nicht ersetzen. Schliesslich sollte der Aufwand, die Übersicht über Inputs aus Apps, Telefonaten und Briefen zu behalten, nicht unterschätzt werden.

Damit Sharing-Angebote angenommen werden, müssen sie mindestens in der Aufbauphase gezielt beworben werden. Im Bestand lohnt es sich, Mieter aktiv in die Angebotsentwicklung einzubinden; Neumieter sollten in der Vermarktung und im Vermietungsprozess explizit auf Sharing-Angebote aufmerksam gemacht werden. Aneignungsprozesse können auch von externen Siedlungscoaches unterstützt werden. Damit Sharing-Angebote funktionieren, müssen Bewirtschafter Mieter aber auch in die Verantwortung nehmen. Selbst wenn Bewirtschafter gewisse Aufgaben an eine externe Siedlungsassistenz delegieren, sind sie stärker ins Siedlungsleben involviert und mit Herausforderungen konfrontiert, die sie aus dem Stockwerkeigentum kennen.

CHANCEN FÜR NEUE GESCHÄFTSMODELLE

Die Brown-Bag-Meetings haben gezeigt, wie sich die Aufgaben der Bewirtschaftung verändern werden: Kennzahlen zu Energieverbrauch, Emissionsintensität und Nutzerverhalten werden wichtiger; der Austausch mit Mietern wird intensiver; die Abstimmung mit Eigentümern wird enger. Kurz: Die Bewirtschaftung wird anspruchsvoller. Liegenschaftsverwaltungen brauchen zusätzliche fachliche, digitale und soziale Kompetenzen, wenn sie sich gegen branchenfremde Konkurrenten behaupten und die Probleme von Eigentümern schnell und effizient lösen wollen. Für Liegenschaftsverwaltungen geht es nicht darum, ob sie Nachhaltigkeitskompetenzen brauchen, sondern wie schnell sie sie aufbauen wollen. ■

BROSCHÜRE

Die Broschüre «Nachhaltige Liegenschaften bewirtschaften – wie geht das?» kann unter dem folgenden Link bezogen werden: <https://svit-bildung.ch/nachhaltigkeit>



***DR. JOËLLE ZIMMERLI**

Die Autorin ist Geschäftsführerin der Zimraum GmbH.



Sie haben Ziele. Wir ebnen Wege.

Von der Analyse über die Strategie bis zur Finanzierung: Für ein ganzheitliches Immobilienmanagement braucht es einen guten Sparringpartner.

lukb.ch/immobilienmanagement



Martin Buob, Geschäftsleiter allgemeine baugenossenschaft luzern abl
Stefan Heggli und Guido Estermann,
Immobilien-Experten LUKB