

«Eine Neuauflage war unabdingbar»

Das «Handbuch für Immobilienmanagement» der Kammer unabhängiger Bauherrenberater ist ein wichtiges Standardwerk der Branche. Hans-Rudolf Schalcher und Frank Wadenpohl erzählen, welche Änderungen die im Januar 2017 erscheinende Neuauflage bringen wird.

RETO WESTERMANN

– Das «Handbuch für das Immobilienmanagement» kam 2009 als Nachfolgewerk des Handbuchs für Bauherrenberater auf den Markt. Was war Anlass für die damalige Ausweitung des Themas?

– Hans-Rudolf Schalcher: Man war damals der Meinung, dass ein guter Bauherrenberater mehr von der Wertschöpfungskette verstehen müsse als nur den Bereich, bei dem es um das Bauvorhaben selber geht. So entstand das mehrteilige Handbuch, das alle Schritte von der Planung bis zum Betrieb berücksichtigt. Zugleich erweiterten wir die Perspektive. Neu wurden nicht mehr nur die Bedürfnisse der Bauherrenberater bedient, sondern auch diejenigen der Entwickler.

– Welchen Einfluss hatte das damals neu aufgelegte Buch auf die Bau- und Immobilienbranche?

– Hans-Rudolf Schalcher: Der Schweizer Markt wartete auf ein solches Buch, da es nichts



Hans-Rudolf Schalcher (hinten) und Frank Wadenpohl betreuen als Redaktoren die Neuauflage des Handbuchs für das Immobilienmanagement.

Vergleichbares gab. Deshalb wurde es sehr gut aufgenommen und bis anhin konnten fast 2900 Exemplare verkauft werden. In diversen Beratungs- und Generalunternehmen ist das Handbuch heute Pflicht. Zu-

dem wird es als Lehrbuch an verschiedenen Hochschulen und in Weiterbildungslehrgängen verwendet.

– Wie hat sich in der Zeit seit 2009 die Branche generell verändert?

– Hans-Rudolf Schalcher: Vielleicht muss man den Zeitraum etwas weiter fassen: Wenn man die letzten zehn bis zwanzig Jahre betrachtet, dann hat es einen gewaltigen Wandel gegeben. Vereinfacht sage ich immer,

DIE GRAFFITISCHUTZ-SPEZIALISTEN

www.desax.ch

NEU

DESAX AG

Ernetschwilerstr. 25
8737 Gommiswald

T 055 285 30 85

DESAX AG

Felsenaustrasse 17
3004 Bern

T 031 552 04 55

DESAX AG

Ch. Mont-de-Faux 2
1023 Crissier

T 021 635 95 55

Graffitischutz
Betonschutz

Desax Betonkosmetik
Betongestaltung
Betonreinigung

DESAX
Schöne Betonflächen

dass Immobilien heute eigentlich fast mobil geworden sind. Zu den Veränderungen gehört etwa, dass Gebäude heute weniger Repräsentationsobjekte als vielmehr Produktionsfaktoren sind. Zudem sind Besitzer und Nutzer wesentlich sensibler bezüglich Kosten, Arbeitsplatzqualität oder angegliederter Serviceleistungen. Stark verändert wurde das Business auch durch die Lebenszykluskostenbetrachtung, von Energie- und Ressourcenschonung gar nicht zu reden.

–Frank Wadenpohl: Ich denke, die Nutzer der Gebäude sind in den letzten Jahren wesentlich aufgeklärter. Deshalb

müssen ihre Bedürfnisse für die Immobilienentwickler wieder viel stärker in den Vordergrund rücken. Das hat direkten Einfluss auf die Planung und den Bau von Immobilien. Der Investor wiederum steht mehr und mehr vor der Herausforderung, die Lebenszykluskosten zu einem immer früheren Zeitpunkt der Planung im Fokus haben zu müssen. Deshalb werden wir dieses Thema in der neuen Auflage auch stärker gewichten.

–**Welche anderen neuen Themen oder Vertiefungen von bestehenden Inhalten dürfen die Leserinnen und Leser sonst noch erwarten?**

–Hans-Rudolf Schalcher: Die erwähnten Veränderungen innerhalb der Bau- und Immobilienbranche der letzten Jahre rufen nach neuem Wissen und nach neuen Regeln. Alleine seit der letzten Überarbeitung des Buches wurden zahlreiche relevante Gesetze und Normen neu geschaffen oder aktualisiert. Entsprechend fließen diese in die Neuauflage ein. Dazu kommen auch völlig veränderte wirtschaftliche Aspekte, die wir berücksichtigen müssen: 2006 war beispielsweise die optimalerweise zu erzielende Bruttorendite einer Wohnimmobilie noch doppelt so hoch wie heute.

–Frank Wadenpohl: In ganz anderem Umfang greifen wir in der Neuauflage auch das projekt- und baubegleitende Facility-Management auf. Vor sieben Jahren war das erst ein Randthema.

–Hans-Rudolf Schalcher: Ein wichtiges Thema, das wir ebenfalls integrieren, ist BIM. Das ist derzeit in der Branche ja in aller Munde.

–**Gibt es Themen, die 2006 noch wichtig waren, die man heute aber ignorieren kann?**

–Hans-Rudolf Schalcher: Nein, ganze Themen fallen nicht weg. Einzelne Bereiche, die heute weniger Gewicht ha-



Livit Real Estate Management

«Als Experten für Bewirtschaftung, Baumanagement und Vermietungsmanagement entwickeln wir den Wert Ihrer Immobilien professionell und mit Begeisterung.»

Andreas Ingold, Vorsitzender der Geschäftsleitung

Livit AG Real Estate Management
Altstetterstrasse 124 Postfach 8048 Zürich www.livit.ch

Livit
Real Estate Management

ben, werden aber sicher gekürzt und angepasst. Hauptziel ist es, dass das Buch nicht doppelt so dick wird!

– Frank Wadenpohl: Es ist ganz klar so, dass eher neue Themen hinzukommen oder vertieft werden, als dass welche wegfallen. So schliessen wir in der Neuauflage beispielsweise eine wichtige Lücke:

» Zu den Veränderungen gehört, dass Gebäude heute weniger Repräsentationsobjekte, sondern mehr Produktionsfaktoren sind.«

Zwar war das planungs- und baubegleitende Facility-Management schon bis anhin ein Thema. Nicht erwähnt wurde aber die sogenannte Betriebsvorbereitung, also der Übergang vom Bau zum Betrieb. Das ist heute noch ein oft vernachlässigter Bereich und viele Informationen gehen an dieser Schnittstelle verloren. Dem nehmen wir uns in der Neuauflage nochmals gesondert an.

– Gibt es wichtige Inputs aus der Leserschaft, die berücksichtigt werden?

– Hans-Rudolf Schalcher: Ja, in den letzten Jahren gab es immer wieder Inputs. Zusätzlich haben wir im Vorfeld mit Vertretern der Hochschulen sowie aus der Bau- und Immobilienbranche Gespräche geführt. Die Erkenntnisse aus diesen Befragungen sowie die Inputs der Leserschaft fliessen jetzt in die Überarbeitung mit ein.

– Die bisherigen Auflagen des Buches wurden immer durch eine grosse Zahl an Fachautoren für die ver-

schiedenen Bereiche verfasst. Behalten Sie dieses System bei?

– Hans-Rudolf Schalcher: Ja klar, bei der Neuauflage sind wiederum rund 30 Fachautoren dabei. Früher hatte ich alleine die Oberaufsicht über die Qualität, dieses Mal machen das Frank Wadenpohl und ich zusammen. Dazu gibt es für je-

den der insgesamt sieben Teile des Buches einen zuständigen Redaktor, der die Beiträge harmonisiert und redigiert.

– Frank Wadenpohl: Das System mit den Fachautoren hat sich sehr bewährt und sorgt für eine hohe Qualität. Wir selber haben bei der Arbeit für das Buch verschiedene Aufgaben: Zum einen sind wir für die Qualität verantwortlich, zum anderen betreuen wir als Redaktoren verschiedene Bereiche und verfassen in unseren Fachgebieten auch einzelne Kapitel selber.

– Ist es schwierig, die Autoren für die Mitarbeit zu motivieren?

– Frank Wadenpohl: Im Gegenteil, wir haben viele Anfragen von Fachleuten, die uns ihre Mitarbeit anbieten. Daher sind wir in der formidablen Lage, die jeweils beste Fachperson auswählen zu können.

– Gab es im Vorfeld der Überarbeitung eine Diskussion darüber, ob die Buchform noch aktuell ist oder

ob man nicht besser elektronische Kanäle nutzen sollte?

– Hans-Rudolf Schalcher: Der Verlag ist sich bewusst, dass die Funktionalitäten einer elektronischen Version sicher ihre Vorteile hätten. Aus der Leserschaft erhielten wir aber keinerlei Signale, dass man auf ein elektronisches Medium umsteigen sollte. Auch für uns selber ist klar, dass das Handbuch nach wie vor ein Compendium mit langer Gültigkeit ist, das in Buchform gewünscht wird.

– Frank Wadenpohl: Das Beste wäre wohl ein Mix aus Buch und elektronisch verfügbaren Hilfsmitteln als Ergänzung. Diese Möglichkeit haben wir bei der aktuellen Überarbeitung, und wir werden prüfen, welche Checklisten oder Vorlagen wir online zur Verfügung stellen können.

– Die Arbeit an der Neuauflage läuft derzeit auf Hochtouren. Mit welchem Argument machen Sie als Redaktoren und Autoren der bisherigen Leserschaft den Kauf der aktuellsten Version schmackhaft?

– Hans-Rudolf Schalcher: Wir haben in der Bau- und Immobilienbranche sieben sehr intensive Jahre hinter uns. In

dieser Zeit ist sehr viel passiert. Entsprechend ist die Ausgabe von 2009 veraltet, und es macht Sinn, sich im Januar 2017 die aktuellste Version anzuschaffen. ●

ÜBER DIE AUTOREN

Hans-Rudolf Schalcher und Frank Wadenpohl sind Teil des fünfköpfigen Redaktionsteams, das die Neuauflage des «Handbuchs für das Immobilienmanagement» betreut.

Hans-Rudolf Schalcher war von 1990 bis zu seiner Emeritierung 2009 Professor für Planung und Management im Bauwesen an der ETH Zürich und Initiator des Bauberatungsunternehmens pom+ in Zürich. Er betreut das «Handbuch für Immobilienmanagement» (früher Handbuch für Bauherrenberater) seit der ersten Auflage 1995.

Frank Wadenpohl ist Dozent für Immobilienmanagement am Institut für Facility Management der ZHAW in Wädenswil. Zuvor arbeitete er als Berater für pom+ und als Projektleiter im Bereich FM-Consulting bei Halter in Zürich.

NEUAUFLAGE DES «HANDBUCHS FÜR DAS IMMOBILIENMANAGEMENT» – RESERVIEREN SIE SCHON JETZT!

Seit 2009 gehört das Handbuch für Immobilienmanagement der Kammer für unabhängige Bauherrenberater (KUB) zu den Standardwerken der Branche. Im 1. Quartal 2017 erscheint es in einer komplett überarbeiteten Neuauflage (siehe Interview). Reservieren Sie Ihr Exemplar bereits jetzt per Mail oder Telefon beim Sekretariat der KUB. Die Auslieferung gegen Rechnung erfolgt dann sofort nach Erscheinen des Buches. Weitere Informationen unter info@kub.ch, Tel. 044 500 40 92.

CAMPOS, DAS ERSTE UND EINZIGE CAFM-PORTAL.

Weil ein CAFM-Portal einfach mehr Nutzen bringt, als eine übliche CAFM-Lösung!
Wir zeigen Ihnen gerne den Unterschied:
www.campos.ch

Klicken Sie sich ins Flächen-, Portfolio-, Anlagen-, Sicherheits- und Facility Management von CAMPOS:
<https://www.campos.ch/video/flaechen>

CAMPOS
MACHT IMMO'S MOBIL.