



IFMA-Glossar

Begriffe im
Real Estate & Facility Management

Herausgeber

IFMA Schweiz
8000 Zürich

27.04.2015

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Abgrenzungen.....	5
1.3	Zielsetzung.....	6
2	Methodologie	7
2.1	Real Estate und Facility Management	7
2.2	Überblick und Hierarchie	8
2.3	IFMA-Glossar.....	9
3	Glossar	13
A	Anhang	58
A.1	Relevante Normen / Richtlinien pro Themenbereich	58

Gewährleistung

IFMA übernimmt weder eine ausdrückliche noch eine stillschweigende Gewähr für die Richtigkeit, die Vollständigkeit und die Aktualität der in der IFMA-Glossar publizierten Informationen und Inhalte.

Vorwort

Mit dem Projekt "IFMA-Glossar, Begriffe im Real Estate & Facility Management" will die IFMA Schweiz eine einheitliche Sprachregelung für die Real Estate und Facility Management-Branche in der Schweiz dem Markt zur Verfügung stellen. Obwohl die verschiedenen Branchenrichtungen in den letzten Jahren immer mehr zusammen gewachsen sind, entstehen im Alltag nach wie vor viele Missverständnisse durch unterschiedliche Verwendung der Begrifflichkeiten. Die IFMA Schweiz hat aus diesem Grund das vorliegende Glossar geschaffen.

Insbesondere soll das Glossar als Fundament für Begriffe der IFMA-Projekte Kostenmodell, Prozess-/Leistungsmodell, NPK Facility Management (Ausschreibungsmodell) und Lebenszykluskosten-Modell sowie weiteren künftigen Innovationsprojekten dienen. Insbesondere werden auch die europäischen Normen der SN EN 15221 mit berücksichtigt.

Zielsetzung

Im "Glossar für Real Estate und Facility Management" werden folgende Inhalte beschrieben:

- Visuell unterstützte Management-Summaries zu bestehenden Modellen der IFMA Schweiz und weiteren wichtigen Grundlagen
- Begriffsdefinitionen in deutscher Sprache
- Basis für weiterführende Projekte, wie z.B. einer Onlinedatenbank oder die Einführung eines Labels für eine vertiefte Verankerung in der Branche

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Immobilienbranche hat sich in den letzten Jahrzehnten stark professionalisiert. Die Ausbildungsangebote steigen stetig und es werden Fachkräfte auf Bachelor- und Masterstufe ausgebildet. Auch die internationale Ausrichtung der Branche, getrieben durch institutionelle Investoren sowie die Globalisierung im Allgemeinen, verstärken diesen Trend.

Mit der Verschmelzung von klassischen Immobilienfachleuten und jungen Professionals werden Begriffe verwendet, welche jedoch nicht von allen Akteuren gleich verstanden werden. Zudem wachsen Themenfelder zwischen Eigentümern und Investoren sowie Betreibern und Nutzern von Immobilien vermehrt zusammen. Gerade Querschnittthemen wie Lebenszyklusbetrachtungen und Nachhaltigkeit sind durchgängige Prozesse und betreffen alle Rollen und Phasen der Bereiche Real Estate und Facility Management.

Die IFMA übernimmt seit 2004 die Themenführerschaft im Facility Management und hat schon einige Initiativen erfolgreich zu Standards geführt. Unter anderem folgende Projekte dienen dem Schweizer Immobilienmarkt als eine wichtige Grundlage:

- Kostenmodell für die Immobiliennutzung
- Prozess-/Leistungsmodell im Facility Management
- Ermittlung von Lebenszykluskosten für Immobilien
- Ausschreibungsmodell im Facility Management
- Planungs- und baubegleitendes FM (pbFM)

Diese Publikationen beinhalten Begriffsdefinitionen für die dargestellten Themenbereiche. Das Glossar hat sich besonders zum Ziel gesetzt, die Übergänge zwischen Bau und betrieblicher Bewirtschaftungsphase sowie zwischen Bewirtschaftungsphase und Liquidation am Ende des Lebenszyklus einer Immobilie zu betrachten. Zudem soll die Schnittstelle zwischen dem Immobilienmanagement als Funktion vom Eigentümer / Investor und dem Betreiber einer Immobilie klar formuliert sein.

1.2 Abgrenzungen

Das IFMA-Glossar hat nicht den Anspruch sämtliche Begriffe in der Immobilienbranche zu definieren oder zu rezitieren. Das Glossar grenzt sich wie folgt ab:

- Bestehende Begriffe, welche verbreitet und akzeptiert sind, werden nicht behandelt
- Begriffe innerhalb der Phase Bewirtschaftung (siehe Abb. 1) werden nicht erneut aufgelistet, da diese bereits im ProLeMo definiert sind
- Residential oder privat genutzte Immobilien sind kein Behandlungsgegenstand
- Im Fokus stehen Begriffe im Bereich der direkten Immobilienanlagen, Immobilienfonds sowie Einzelobjekten mit betrieblicher Nutzung.
- Anpassung von Begriffen aus dem Projekt ProLeMo entsprechend aktueller Verwendung
- Strukturierte Darstellung der Schnittstellen zwischen Real Estate Management und Facility Management.

Das IFMA-Glossar ist als Ergänzung und Präzisierung von bereits erfolgten Veröffentlichungen durch die IFMA oder deren Partnerorganisationen zu verstehen.

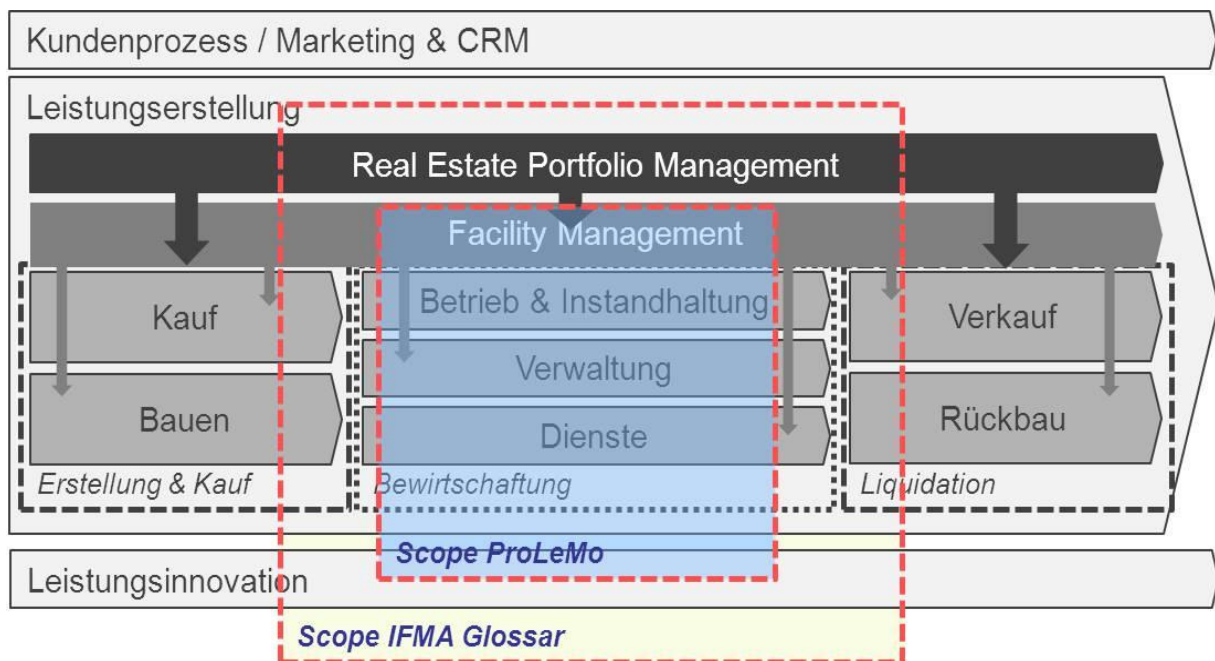


Abb. 1: Relevante Schnittstellen

1.3 Zielsetzung

Der Deutschschweizer Immobilienmarkt erhält einheitliche Terminologie im Bereich Real Estate und Facility Management.

Immobilien Professionals verstehen unter einem Begriff die gleichen Inhalte und das Glossar bietet den Anwendern mehr Sicherheit im gegenseitigen Umgang mit den Begriffen.

Neue Begriffe sind stringent und inhaltlich klar gegliedert.

2 Methodologie

2.1 Real Estate und Facility Management

Die Darstellung unten zeigt schematisch die verschiedenen Sichtweisen und Ebenen der Begriffswelt in den Bereichen Real Estate und Facility Management auf. Die linke Seite stellt die Immobiliensicht als Investitionsgut dar, in welcher die reinen Eigentümerthemen im Zentrum stehen. Diese beinhalten v.a. die Perspektive für die Entwicklung der Wertentwicklung und Cash Flow Rendite sowie Leerstand, Investitionen und umlegbaren Betriebskosten. Umfassend sind diese Leistungen und Begriffe bei den umfangreichen Veröffentlichungen der SVIT und KBOB abgehandelt. Das IFMA-Glossar fokussiert sich auf die reinen Bewirtschaftungsleistungen.

Die rechte Seite stellt die Struktur der Immobilie innerhalb einer Unternehmung dar. Dabei erfolgt eine Vermischung von Eigentümer- und Mieterthemen zu einer integralen Immobiliensicht. Die Aufgaben und Leistungen können innerhalb eines Betriebes auf Rollen und Stellenprofile zugeordnet werden.

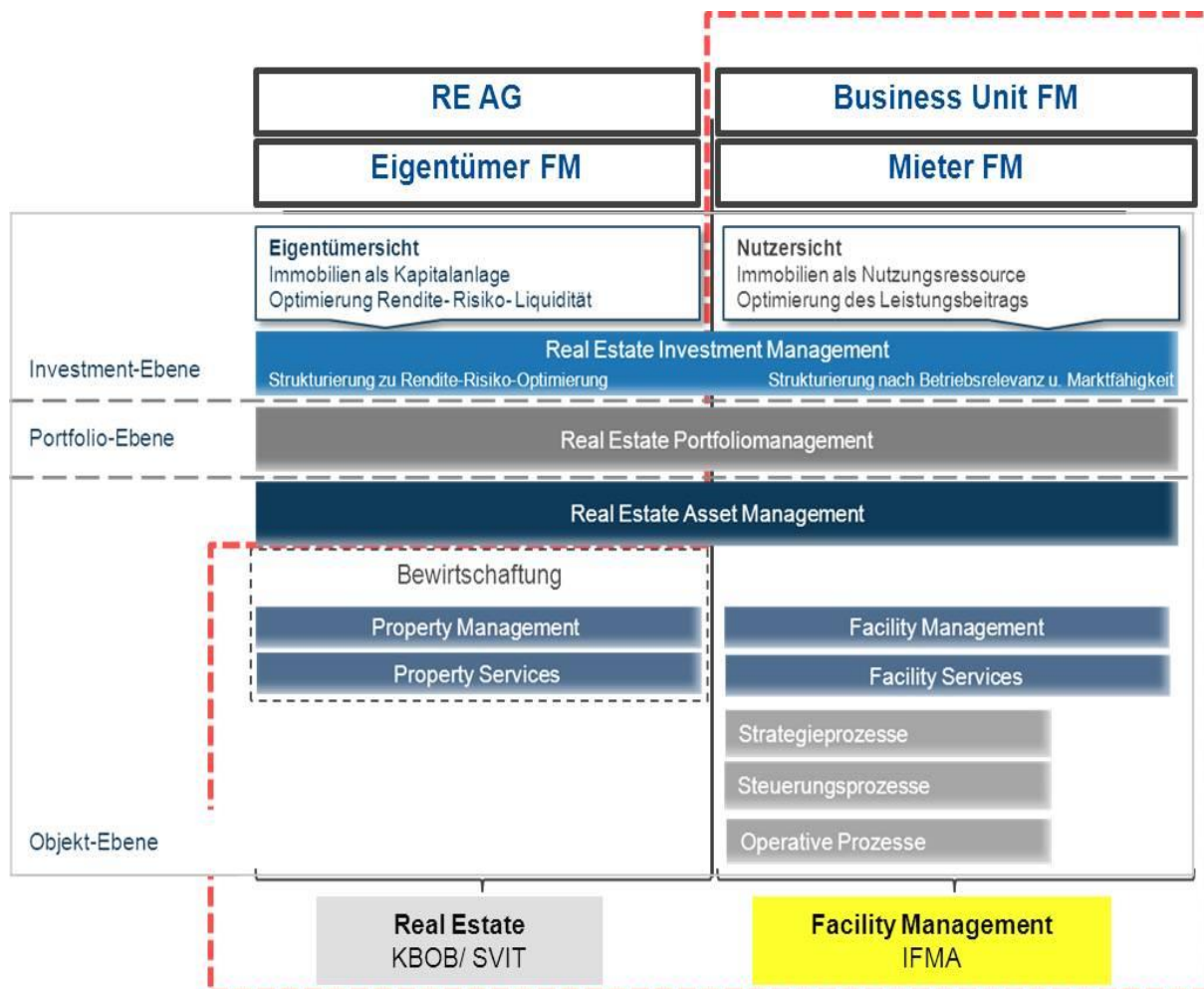


Abb. 2: Management-Ebenen und Abgrenzungen

2.2 Überblick und Hierarchie

2.2.1 Hierarchie Begriffe

Die vorhandenen Begrifflichkeiten sind in diversen Regelwerken geregelt. Die Begriffe sind in der Regel zwischen den Regelwerken nicht abgeglichen und somit nicht präzisiert. So kann es sein, dass ein Begriff in verschiedenen Quellen unterschiedlich definiert ist. Die Einführung einer grundsätzlichen Hierarchie der Quellen liegt daher nahe.

Basierend auf Verbindlichkeits- und Verbreitungsgrad der Quellen wurde die folgende Hierarchie für das vorliegende Glossar festgelegt. Dies soll auch als Grundlage für weiter folgende Begriffe dienen. Die höchste Verbindlichkeit erfolgt aus gesetzlichen Anforderungen aus dem Schweizer Recht, die niedrigsten Verbindlichkeiten entstehen durch eigene Definitionen.

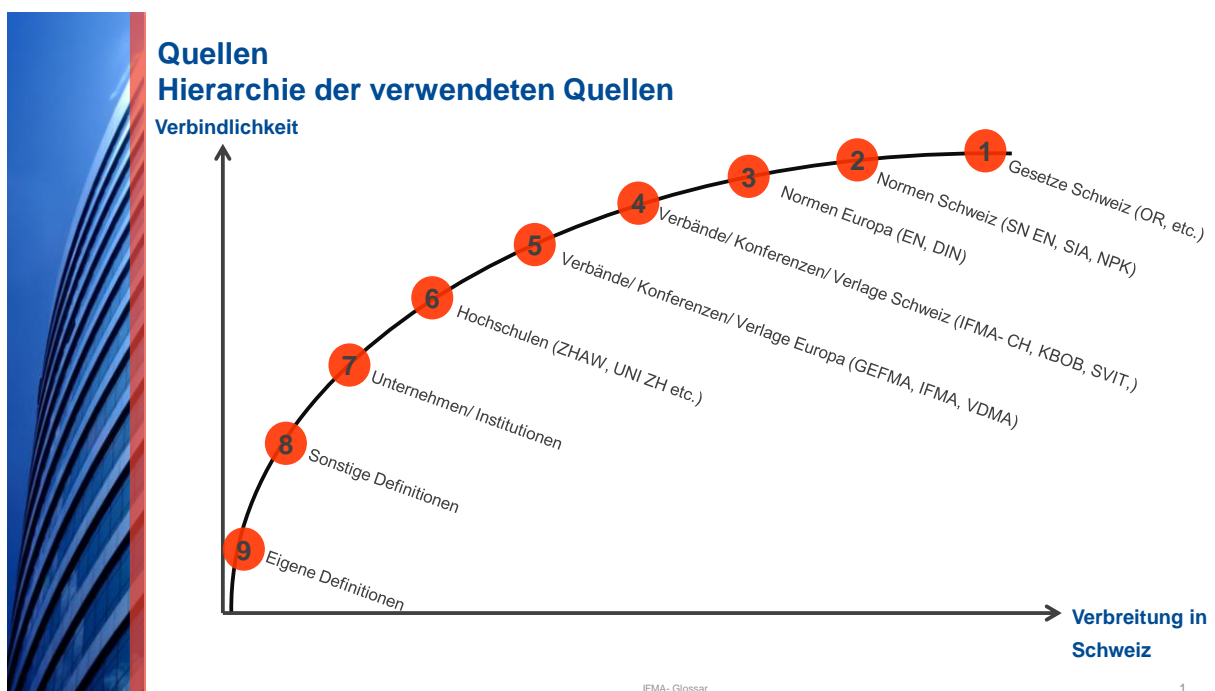


Abb. 3: Hierarchie der verwendeten Quellen

2.3 IFMA-Glossar

2.3.1 Begriffsmodell Übersicht

Als grundsätzliche Schwierigkeit in der Erstellung des Glossars wurde die Abgrenzung der relevanten Themengebiete und Begriffe identifiziert. In der sich stetig verändernden RE & FM- Welt wird daher das Grundmodell von ProLeMo als Basis für den weiteren Aufbau des IFMA-Glossar Begriffsmodell weiterentwickelt. Das Glossar fokussiert auf die Themen zwischen Immobilien Steuerung (Real Estate Management) und dem ausführenden Facility Management (Objekt Ebene).

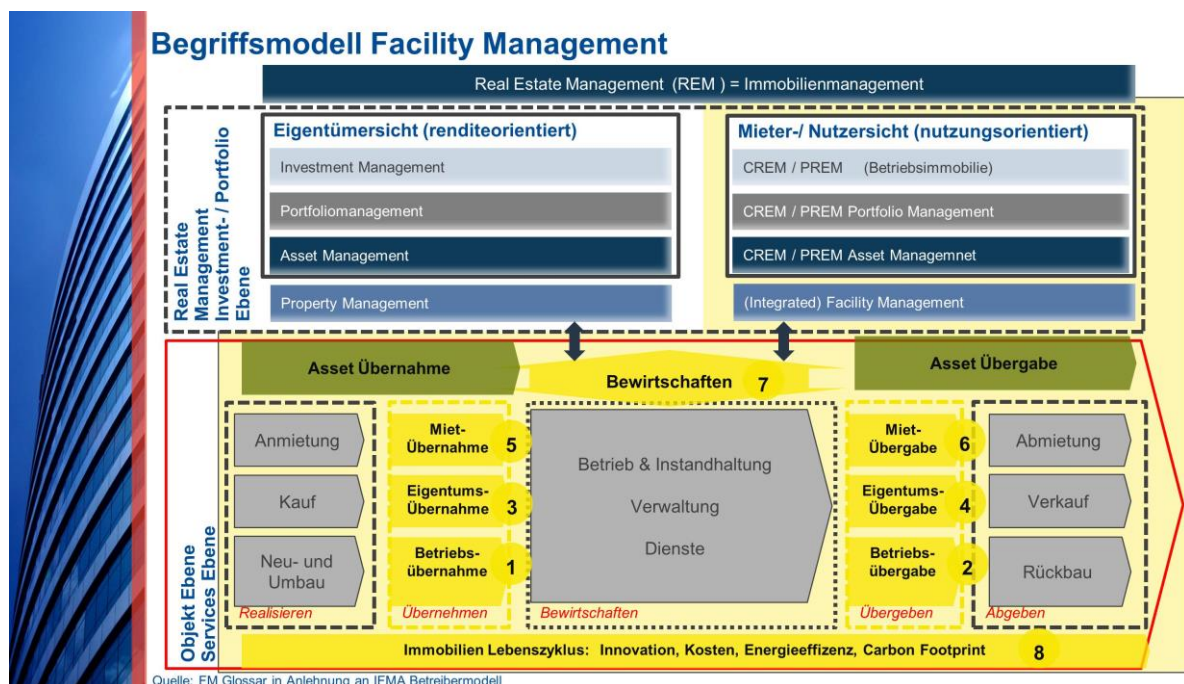


Abb. 4: Begriffsmodell Facility Management

2.3.1.1 Asset Übernahme

Auf der Objektebene ist der Lebenszyklus einer Immobilie abgebildet. Das Objekt wird während der Phase „Asset Übernahme“ in die Bewirtschaftungsphase überführt. Die Übernahme erfolgt in drei möglichen Geschäftsfällen. Da der Übernahmeprozess in der Regel pro Objekt unterschiedlich erfolgt, werden diese Leistungen innerhalb eines Projektes definiert. Der Immobiliensteuerer auf Objektseite („Asset Manager“) aus dem Bereich Real Estate Management überführt das Projekt in den Regelbetrieb. Der Regelbetrieb wird im Wesentlichen durch den Property Manager sowie den operativen Facility Manager geführt.

2.3.1.2 Bewirtschaften

Die Bewirtschaftungsphase ist die längste Phase einer Immobilie (Regelbetrieb). Inhaltlich sind die Leistungen im ProLeMo definiert. Der Austausch zwischen der Immobiliensteuerung (Real Estate Management) der Objektebene erfolgt periodisch auf verschiedenen Ebenen. Der operative Betrieb liefert Kennzahlen an die Immobiliensteuerung, welche ihrerseits strategische Vorgaben an den Immobilienbetrieb vorgibt.

2.3.1.3 Asset Übergabe

Bei Beendigung der Bewirtschaftungsphase folgt die Übergabephase. Die Übergabe erfolgt wieder in drei typischen Geschäftsfällen. Zu unterscheiden ist einerseits der weiterführende

Betrieb, indem die Bestandsdaten in eine neue Organisation überführt werden, andererseits der Rückbau, bei welchem die fachgerechte Wieder-Verwendung oder Entsorgung basierend auf der Bauteildeklaration ermöglicht wird.

2.3.2 Rollenmodell Projektphase zu Bewirtschaftungsphase

Bei einem Neu- oder Umbau-Projekt erfolgt die Asset Übernahme in die Betriebsphase über mehrere Teilphasen. Gerade die Rollen und Aufgaben mit den damit verbundenen Leistungen sollen klar zugeordnet werden. Die Rollenzuordnungen unterscheiden sich durch die zugewiesenen Kompetenzen und Verantwortungen. Die Personen in der Linienfunktion nehmen die Führungsverantwortung wahr und stehen für das Lieferergebnis ein. Einerseits ist dies bei der Projektsteuerung, andererseits beim Planer. Der Berater erarbeitet Empfehlungen aus und dient als Fachspezialist, hingegen ohne werkvertragliche Verpflichtungen.

Im Weiteren wird bei betrieblichen Konzepten eine Trennung zwischen Kerngeschäfts- und Supportgeschäftstätigkeiten vollzogen. Ein Geschäftsbetrieb wird in Form eines gesamtheitlichen Betriebskonzepts dargestellt. Solche Organisationen können aus Spezialbetrieben wie Spitälern, Manufakturen aber auch einfachen Verwaltungstätigkeiten bestehen. Die Betriebsführung wird dem Facility Management zugeordnet und beschreibt die Supportprozesse, welche dem Kerngeschäft zudienen. Das Property Management steuert in diesem Fall den Aufwand und Ertrag auf dem Objekt. Diese Struktur wird innerhalb eines Bewirtschaftungskonzeptes beschrieben. Die operativen Leistungen auf dem Objekt werden innerhalb eines Betriebsführungskonzeptes beschrieben.

Die Grafik Abbildung 6 zeigt die mögliche Angliederung der FM Planungsleistungen in der Projektphase auf, wobei in der Regel nur eine einzige Anbindung innerhalb der Planungsorganisation erfolgt (dargestellt ist die Anbindung beim Architekten oder direkt bei der Gesamtprojektleitung).

Da sich die Rollen zwischen Investitionsliegenschaften zu selbstgenutzten Liegenschaften leicht unterscheiden, beschreibt das Glossar die Rollen für beide Perspektiven.

2.3.2.1 Rollen bei Investitionsliegenschaften

Bei der Überführung in den Regelbetrieb unterscheiden sich die objektspezifischen Leistungen zwischen Eigentümer- und Mietersicht. Die Verantwortung für den Eigentümer-Teil übernimmt das Property Management. Dies beinhaltet vor allem Leistungen, welche die Grundversorgung der Miet- bzw. Nutzfläche sicherstellt. Betriebliche Leistungen aus der Nutzung der Liegenschaft erfolgen seitens Mieter FM. Das Modell lässt die Betrachtung von Eigen- und Fremdleistungsanteilen aussen vor.

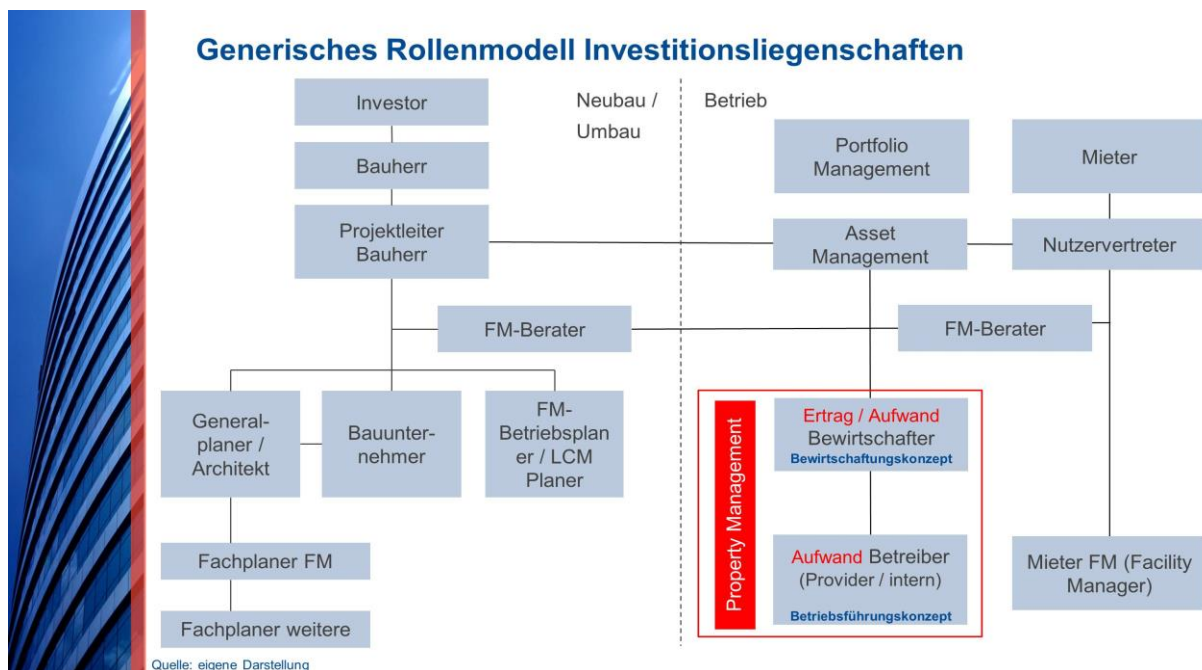


Abb. 5: Generisches Rollenmodell Investitionsliegenschaften

2.3.2.2 Rollenmodell Betriebsliegenschaften

Betriebsliegenschaften sind in der Regel organisatorisch bei einer durchgängigen Real Estate bzw. Facility Management Einheit geführt. Die Unterscheidung zwischen Eigentümer- und Mietersicht erfolgt in der Bilanz der Liegenschaft. Dabei wird zwischen CAPEX und OPEX Kosten unterschieden. Betrieblich ist die Führung und Verantwortung fließend. Die operativen Eigentümer- und Mieterleistungen verschmelzen. Das Glossar beschreibt diese Integration im Begriff „integrales Facility Management“.

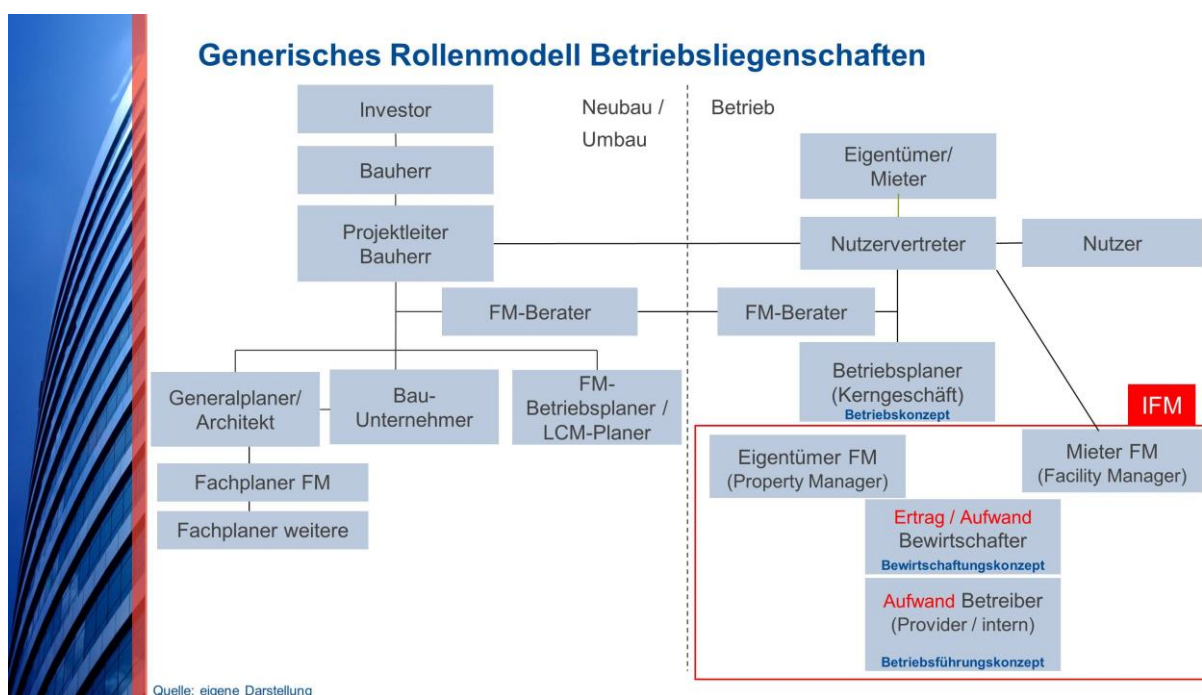


Abb. 6: Generisches Rollenmodell Betriebsliegenschaften

2.3.3 Struktur und Aufbau

Die im Begriffsmodell Abbildung 4 abgebildeten Themenfelder „Asset Übernahme und Asset Übergabe“ beschreiben die Life Cycle Schnittstelle zwischen der Betriebsphase und der vorgelagerten oder nachgelagerten Projektphase. Die wichtigsten drei Geschäftsfälle sind dargestellt sowie die Begrifflichkeiten abgehandelt.

Das Themenfeld Bewirtschaftung beschreibt die Schnittstelle zwischen dem Real Estate Management (Steuerung) und der operativen Leistungserbringung für die kaufmännischen, betrieblichen Leistungen für das Objekt sowie für Dienstleistungen für Mensch und Organisationen.

Die weiteren Querschnittsthemen wie Energieeffizienz, Nachhaltigkeit, Life Cycle Management und weitere Themen sind nicht Gegenstand vom IFMA-Glossar 2014.

3 Glossar

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Abbruch	Auflösung von Bausubstanz und Entsorgung des Abbruchmaterials.	SIA 469	1994	S. 5	GEFMA 912-2
Abfallbewirtschaftung	Abfallbehandlung und -entsorgung, einschliesslich Sortierung und Recycling von festen Abfällen sowie Flüssigkeiten und Abwasser; Schliesst üblicherweise nur das Einsammeln gefüllter Sammelbehälter und den Austausch durch leere Sammelbehälter ein, jedoch nicht die gebäudeinterne Sammlung und Handhabung.	SN EN 15221-1	2011	S. 28	
Abnahme	Gegenstand der Abnahme kann das vollendete Werk sein oder, falls sich aus dem Werkvertrag nichts anderes ergibt, auch ein in sich geschlossener vollendeter Werkteil. Mit der Abnahme ist das Werk (oder der Werkteil) abgeliefert. Es geht in die Obhut des Bauherrn über; dieser trägt fortan die Gefahr. Sowohl die Rüge- als auch die Verjährungsfrist für Mängelrechte des Bauherrn beginnen zu laufen.	SIA 118	2013	Art. 157	
Alarmdienst	Umfasst sowohl die Annahme und Auswertung eines Alarmes bzw. einer Notmeldung, das Erkennen der Alarm Art sowie des Alarmumfanges, die Alarmierung von innerbetrieblichen und ausserbetrieblichen hilfeleistenden Stellen und die Einleitung sonstiger Erstmaßnahmen als auch die Erstellung der schriftlichen Alarmmeldungen und das Führen von Alarmregistern und sonstigen	DIN 77200	2002	Nr. 3.3	

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
	Unterlagen				
Altersentwertung	Werteinbusse des Neuwertes infolge Alterung, Schäden, Demolierung usw.	SVIT Schätzerhandbuch	2000		
Amortisation	Jährlicher Betrag zur Rückzahlung des investierten Kapitals über die Nutzungsdauer der Investition. Bei der linearen Amortisation, die bei der Berechnung des Restwertes verwendet wird, ist dies ein über die Nutzungsdauer konstanter Betrag, welcher gleich den Investitionskosten geteilt durch die Nutzungsdauer ist.	SIA 480	2004	S. 6	
Anforderungen	Festgelegte Zielvorgaben an verschiedene Merkmale eines Bauwerks.	SIA 469	2004	S. 5	GEFMA 912-2
Ankauf	Ankauf umfasst solche Leistungen, welche im Zusammenhang mit dem Erwerb von Objekten im Rahmen eines Asset oder Share Deals zu erbringen sind, um einen Ankauf auf Basis definierter Investmentkriterien erfolgreich zum Abschluss zu bringen.	RICS Leistungsverzeichnis Asset management	2012	S.8	
Anlagekosten	Summe der Kosten für die Planung und Realisierung einer baulichen Anlage. Im Baukostenplan Hochbau umfassen die Anlagekosten die Hauptgruppen „A Grundstück“ bis „Z Mehrwertsteuer“.	eBKP-H	2012		

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Anlagen [baulich]	Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen; eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden. Bauliche Anlagen sind auch 1. Aufschüttungen und Abgrabungen, 2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze, 3. Sport- und Spielflächen, 4. Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze, 5. Freizeit- und Vergnügungsparks, 6. Stellplätze für Kraftfahrzeuge, 7. Gerüste, Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen. Anlagen sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2.	MBO	2012	§ 2 Abs. 1	Anlagen [technisch] Anlagen [finanziell]
Anlagen [finanziell]	siehe Investition				Anlagen [technisch] Anlagen [baulich]

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Anlagen [technisch]	<p>ISOMBA: Ein oder mehrere Objekte, die (a) auf der gleichen Parzelle oder auf aneinander stossenden Parzellen liegen, (b) und/oder an eine gemeinsame, gleiche Erschliessung angeschlossen sind, (c) und/oder im Rahmen eines Gesamtüberbauungsplanes realisiert wurden bzw. werden, (d) und/oder in einem Ort (Ortsverzeichnis der Post) liegen.</p> <p>SAP RE: Ansammlung von Objekten, die zu einem sinnvollen Ganzen zusammengeführt werden. Im Bereich der Immobilien ist eine Anlage eine sinnvolle Zusammenfassung von Grundstücken und Gebäuden. Allg. Sprachgebrauch / Haustechnikanlage: Ansammlung von Objekten, die zu einem sinnvollen Ganzen zusammengeführt werden. Im Bereich der Immobilien ist eine Anlage eine sinnvolle Zusammenfassung von Grundstücken und Gebäuden.</p>	ISOMBA SAP RE			Anlagen [finanziell] Anlagen [baulich]
Anlagevermögen, Eigentum	Anlagevermögen in materieller (z.B. Patente und Lizenzen) und finanzieller (z.B. Beteiligungen) Hinsicht, Informationen (z.B. Informationssysteme des Rechnungswesens), das Humanvermögen (z.B. Ausbildung von Mitarbeitenden oder das Know-how (z.B. Forschung und Entwicklung).	J.-P. Thommen, Lexikon der Betriebswirtschaft	2004	315	
Anpassung	Anpassen eines Bauwerks an neue Anforderungen, ohne wesentliche Eingriffe in das Bauwerk.	SIA 469	1997	S. 6	GEFMA 912-2
Anschaffungskosten	Anschaffungskosten (Einstandswert, Anschaffungswert) sind die Kosten, die der Beschaffung von Fertigerzeugnissen und Materialien	J.-P. Thommen, Lexikon der Betriebswirtschaft	2004	38	

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
	unmittelbar zugerechnet werden können. Die Anschaffungskosten ergeben sich aus Kaufpreis zuzüglich direkten Bezugskosten abzüglich Rabatte, Skonti und Mehrwertsteuer.				
Arbeitsplatz	Bedarf des Auftraggebers in Bezug auf die Arbeitsumgebung wird durch Dienstleistungen in Abhängigkeit der internen und externen Umgebung, der Ausstattung mit Möbeln, Geräten bzw. Ausrüstung und Mietbereichen erfüllt.	SN EN 15221-1	2006	S. 5	
Arbeitssicherheit	Bewahrung der Sicherheit an den Arbeitsplätzen, insbesondere in der Produktion, im Bergbau, beim Transport und in der Bauindustrie	SN EN 15221-1	2001	S 35	
Asset Management	Asset Management ist das verantwortliche strategische und operative Management sämtlicher rendite- und risikobeeinflussenden Massnahmen auf Objekt-, Portfolio- und Gesellschaftsebene bezogen auf den gesamten Lebenszyklus der Immobilie(n).	RICS Leistungsverzeichnis Asset management	2012	S. 5	
Auditor	Person, die ein Audit durchführt.	KBOB	2009		
Auf- bzw. Abzinsungsfaktor	Faktor, mit welchem eine zukünftige Grösse multipliziert werden muss, um den Barwert zu erhalten. Er ist vom Kalkulationszinssatz und von der Zeitspanne abhängig.	SIA 480	2004	Kap. 1.1	Diskontierungsfaktor (Abzinsungsfaktor)

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Auftraggeber	Organisationseinheit, die Facility Services im Rahmen einer Facility Management-Vereinbarung beschafft. Anmerkung: Der Auftraggeber handelt auf strategischer Ebene und hat in allen Phasen seiner Beziehung zum Leistungserbringer eine generelle und/oder Schlüsselfunktion. Der Kunde spezifiziert die Facility Services.	SN EN 15221-1	2006	S. 5	
Aufwand	Der Aufwand bezeichnet den wertmässigen Verzehr an Gütern und Dienstleistungen während einer Periode. Dabei umfasst der Aufwand den Wert des Inputs in den Leistungserstellungsprozess sowie den Verbrauch an Vermögenswerten. Unter Aufwand im Sinne der Finanzbuchhaltung wird die betriebliche Aufwendungen (Zweckaufwand), die nichtbetrieblichen (betriebsfremde) Aufwendungen sowie die ausserordentlichen Aufwendungen verstanden.	J.-P. Thommen, Lexikon der Betriebswirtschaft	2004	S.. 57	
Ausnützungsziffer	Verhältnis zwischen Parzellenfläche und Bruttogeschossfläche; definiert die maximal zulässige Überbauung eines Grundstücks.	Immo-Lexikon des HEV	2013 (online)		
Ausschreibung [Leistungs-/ ergebnisorientiert]	Wettbewerbliche Suche nach einem kompetenten Geschäftspartner, der in der Lage ist, ein bestimmtes Produkt oder eine bestimmte Leistung in der gewünschten Form und Zeit zu möglichst günstigen Bedingungen zu liefern. Leistungsverzeichnis nach funktionaler Zielsetzung (ergebnisorientiert) oder technischer Zielsetzung (Leistungsorientiert)	KBOB	2009		Submission Ausschreibung [technisch/ leistungsorientiert]]

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Ausserbetriebnahme	Im Sinne der Instandhaltung beabsichtigte unbefristete Unterbrechung der Funktionsfähigkeit einer Betrachtungseinheit	DIN 31051	2011	S. 8	
Ausserbetriebsetzung	DIN: Im Sinne der Instandhaltung beabsichtigte befristete Unterbrechung der Funktionsfähigkeit einer Betrachtungseinheit während der Nutzung. SIA: Beendigung der Nutzung.	DIN 31051 SIA 469	2011 1997	S. 8 S. 5	
Ausstattung	Einrichtungsgegenstände, welche in ein voll ausgebautes bauliches Objekt installiert werden und die dem konkreten Verwendungszweck dienen. (z. B. Wandtafeln in Schulgebäude, Leinwände in Sitzungszimmer, Empfangskorpus, Einbaumöbel)	IFMA	2005		
Auswahl und Steuerung von Dienstleistungen	Leistungen im Zusammenhang mit der Auswahl, Beauftragung, Steuerung und Kontrolle externer Dienstleister, deren komplementäre Leistungsangebote erforderlich sind, um ein ganzheitliches Management der Objekte sicherzustellen.	RICS Leistungsverzeichnis Asset management	2012	S. 15	
Auswahlverfahren	Verfahren, in dem bestimmte Personen oder Unternehmen für einen bestimmten Zweck oder eine bestimmte Aufgabe ausgewählt werden	KBOB	2009		Präqualifikation Submission Ausschreibung [technisch/leistungsorientiert] Ausschreibung [funktional/ergebnisorientiert]

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Balanced Score Card	Die Balanced Scorecard ist eine Management-Methodik zur Kommunikation der Unternehmensstrategie und zu ihrer Umsetzung in operative Ziele auf jeder Ebene der Unternehmensstruktur.	KBOB	2009		
Barwert	Der auf den Referenzzeitpunkt diskontierte Wert zukünftiger Einnahmen und Ausgaben. Als Barwert wird auch die Summe der Barwerte eines ganzen Zahlungsstromes (z.B. einer Ausgaben- oder Einnahmen Kategorie) über eine Zahlungsperiode bezeichnet.	SIA 480	2004	Kap. 1.1	Discounted Cash Flow
Bauherr	Das handelnde Organ des Auftraggebers ist im allgemeinen Sprachgebrauch der Bauherr. Er ist der Auftraggeber und Entscheidungsträger eines Bauvorhabens. Er ist Gesuchsteller in den Bewilligungsverfahren. Er trägt die oberste Verantwortung.	SIA d0174	2003		
Bauherrenvertreter	Der Bauherrenvertreter nimmt während sämtlicher Teilphasen wie Vorstudie, Projektierung, Realisierung und Projektabschluss eines Bauvorhabens die Interessen des Bauherren wahr. Er übernimmt die Funktion des Leistungsbestellers. Er ist im Rahmen der Kompetenzregelung der Bevollmächtigte des Auftraggebers gegenüber den externen Projektbeteiligten.	IFMA Glossar, neu	2014		
Bauwerkskosten	Summe der Kosten für die Realisierung eines Bauwerks. Im Baukostenplan Hochbau umfassen die Bauwerkskosten die Hauptgruppen „C Konstruktion Gebäude“ bis „G Ausbau Gebäude“.	eBKP-H	2012		

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Baureinigung	Baureinigung umfasst die Arbeiten in nicht möblierten Räumen, die den besenreinen Bau in den Zustand der Bezugsbereitschaft versetzen. Räume sind bezugsbereit, wenn deren Einbauten und Installationen derart fachgerecht gereinigt und einmal behandelt sind, dass die nachfolgenden, durch den Gebrauch notwendig werdenden Reinigungsarbeiten das Mass einer dem Gebrauch entsprechenden Unterhaltsreinigung nicht überschreiten.	SIA 184	1972	S. 3	
Bauteil	Ein in sich abgeschlossener Teil einer baulichen Anlage.	eBKP-H	2012		
Bauwerksbewirtschaftung	Gesamtheit der Tätigkeiten aus Verwaltung, Betrieb und Bauwerkserhaltung.	SIA 469	1997	S. 5	
Bauwerkserhaltung	Gesamtheit der Tätigkeiten und Massnahmen zur Sicherstellung des Bestandes sowie der materiellen und kulturellen Werte eines Bauwerks. Die Bauwerkserhaltung ist der bauspezifische Teil der Bauwerksbewirtschaftung. Sie beginnt nach erfolgter Inbetriebnahme eines Bauwerks und erstreckt sich über dessen gesamte Nutzungsdauer. Nicht zur Bauwerkserhaltung gehören die Verwaltung und der eigentliche Betrieb des Bauwerks.	SIA 469	1997	S. 6	Erhaltung Werterhaltung
Benchmarking	Verfahren zur Messung der Leistung (einschliesslich der Preise) von erbrachten Facility Services und zum internen und/oder externen Vergleich der Ergebnisse	SN EN 15221-1	2006	S. 5	

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Beobachtung	Überprüfen der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige, in der Regel visuelle Kontrollen.	SIA 469	1997	S. 6	GEFMA 912-2
Beschaffung	Unter Beschaffung i.e.S. versteht man die Ermittlung des Materialbedarfs für die Produktion, die Auswahl der Lieferanten sowie die Bereitstellung der benötigten Materialarten.	J.-P. Thommen, Lexikon der Betriebswirtschaft	2004	S. 84	Procurement
Best Practice	Benchmarking ist die Suche nach "Best Practices", den besten "Praktiken" in der Geschäftswelt, wodurch im Vergleich zur Konkurrenz eine überlegene Leistung erzielt werden soll.	KBOB	2009		
Betreiben	Das Betreiben umfasst die regelmässigen Leistungen zur ordentlichen, wirtschaftlichen und sicheren Nutzung von Anlagen (bedienen, stellen, überwachen, Störungsmanagement, Verbrauchsstoffe nachfüllen, prüfen, optimieren, Gewährleistung verfolgen).	DIN 32 736	2000		
Betreiber	Der Betreiber betreibt die Liegenschaft. Er ist Dienstleister für Eigentümer und Nutzer. Er kann weitere Services für den Nutzer (oder ev. für den Eigentümer) erbringen.	DIN 32 736	2000		
Betrieb	Technische Betreuung eines Bauwerks, insbesondere seiner technischen Anlagen.	SIA 469	1997	S. 5	

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Betriebs- und Unterhaltskosten	Jährliche Ausgaben während der Betrachtungsperiode, welche dem Investor durch den bestimmungsgemässen Gebrauch eines Projekts entstehen. Dazu gehören die Ausgaben für die Ver- und Entsorgung, die Reinigung und Pflege, die Bedienung der technischen Anlagen, den laufenden Unterhalt (Wartung, Instandhaltung), die Kontroll- und Sicherheitsdienste und die Abgaben und Beiträge (inkl. Versicherungsbeiträge).	SIA 480	2004	Kap. 1.1	Betriebskosten
Betriebsführungskonzept	Das Betriebsführungskonzept (BFK) vermittelt als übergeordnetes Dokument einen Überblick zur objektspezifischen Aufbau- und Ablauforganisation in der die wichtigsten strategischen, taktischen sowie operativen Leistungen beschrieben und die Verantwortlichkeiten definiert werden. Das BFK ist verrichtungsorientiert und fokussiert auf Leistungen und Kosten. Für weitergehende Beschreibungen und Informationen wird auf Subkonzepte verwiesen (z.B. Reinigung, Sicherheit, technisches Gebäudemanagement). Facility Management/ Betreiber Sicht	IFMA-Glossar "NEU"	2014		Siehe Inhaltsverzeichnis „Praxisleitfaden für die Empfehlung SIA 113 FM- gerechte Bauplanung und –realisierung“
Betriebskonzept	Das Betriebskonzept beschreibt die Struktur für betriebliche Abläufe im Kerngeschäft einer Organisation bzw. Unternehmung Sicht Nutzung	ISO 9001, Abgrenzung Kern-Supportprozesse	2013		

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Betriebskosten	Betriebskosten sind die Kosten, die für den Betrieb der baulichen Anlage aufzuwenden sind, wie die Kosten für die Versorgung und Entsorgung, die Reinigung und Pflege, die Abgaben und Beiträge (einschliesslich Versicherungsbeiträge) sowie die Überwachungs- und Instandhaltungskosten.	CRB, LCC Anwendungsbeispiele Instandhaltung und Instandsetzung von Bauwerken	2012	S. 28	
Betriebskosten	Kosten, welche durch den bestimmungsmässigen Gebrauch einer Immobilie entstehen und gemäss OR als Nebenkosten verrechnet werden können.	Obligationenrecht		Art. 257a Abs. 1	
Betriebsplaner	Der Betriebsplaner ist für die Planung der innerbetrieblichen Kernprozesse verantwortlich. Er ist das Bindeglied zwischen den Primärprozessen (Kern) und Sekundärprozessen (FM)	IFMA-Glossar „Neu“	2014		Zur Präzisierung der SIA d0174
Betriebssicherheit	Sicherheit gegen Gefährdung aus dem Betrieb eines Bauwerks und seiner technischen Anlagen.	SIA 469	1997		GEFMA 912-2
Bewachungsdienst	Dienstleistung zur Aufrechterhaltung und Herstellung von Ordnung und Sicherheit sowie zum Erkennen und zur Abwendung von Gefahren und Schäden in Gebäuden und/oder auf Grundstücken	DIN 77200	2002	Nr. 3.2	
Bewirtschafter	Der Bewirtschafter setzt Strategien und Konzepte zur Optimierung der Nutzungsressource Immobilie um. Er ist für die Koordination von Betrieb und Instandhaltung, Verwaltung und Dienste verantwortlich.	IFMA Betreiberkompetenz			
Bewirtschaftung (Bauwerk)	Gesamtheit der Tätigkeiten aus Verwaltung, Betrieb und Bauwerkserhaltung.	GEFMA 912-2	2006		

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Bewirtschaftungskonzept	Das Bewirtschaftungskonzept bildet neben den Aufwand- orientierten Leistungen auch Ertragsorientierte Leistungen (Mietermanagement, Leerstandsmanagement, Behördenkontakte etc.) und damit verbundene Finanzströme ab. Real Estate / Investor / Eigentümer Sicht	IFMA-Glossar "NEU"			
Bewirtschaftungskosten	Kosten, welche infolge der Bewirtschaftung einer Immobilie entstehen. Sie bestehen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten und den werterhaltenden (nicht aktivierbaren) Erhaltungskosten	IFMA	2005		
Bezugsmenge	Menge, auf die sich eine Kostengruppe bezieht. Bezugsmengen bestehen aus einer Menge, einer Einheit und einer Bezugsgrösse (z.B. 150 m2 Geschossfläche GF). Sie dienen als Grundlage zur Bildung eines Kennwerts oder Richtwerts.	eBKP-H	2009		
Bruttorendite	Die Bruttorendite ist, auf die kürzeste Formel gebracht, das in Prozenten ausgedrückte Verhältnis der Mietzinseinnahmen zu den gesamten Anlagekosten.	SIA D 0213	2005		
Business Plan	Der Business Plan umfasst die detaillierte wirtschaftliche Abbildung sämtlicher relevanter Liquiditäts- und Erfolgsgrössen sowie die Ableitung und Verabschiedung von Budgets unter Beachtung der strategischen Objekt- und Portfoliostrategien in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber.	RICS Leistungsverzeichnis Asset management	2014	S. 10	

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Computer Aided Facility Management	Computer Aided Facility Management (CAFM) ist die Unterstützung des Facility Managements durch die Informationstechnik. Dabei steht die Bereitstellung von Informationen über die Facilities im Vordergrund.	IFMA Berufsbild Facility Manager	2013 (Neuauf-lage im August)		
Contracting	Contracting ist eine besondere Form des Outsourcing. Man versteht darunter die vertraglichen Vereinbarungen zwischen Gebäudeeigentümer und einem Contractor, einem auf Energieeinkauf, Energieanlagen und dem Anlagenbetrieb spezialisiertes Unternehmen. Im Vertrag verpflichtet sich der Contractor, die Investitionskosten zu übernehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung, der Modernisierung, Sanierung oder dem Austauschen der Energie- und/ oder Wasserversorgungsanlagen eines Gebäudes entstehen.	Immobilien-fachwissen von A-Z	2011	S. 225	
Corporate Real Estate Asset Management	Für Unternehmen der Privatwirtschaft (Corporates), deren Kerngeschäft in einer beliebigen anderen Nutzerbranche liegt (Non-Property-Companies), wird das Immobilienmanagement als Corporate Real Estate Asset Management (CREAM) bezeichnet	Quante, R. Praxishandbuch immobilien asset management	2011		
Corporate Real Estate Management	Immobilienmanagement für den betrieblich genutzten Liegenschaftenbestand von Unternehmen	SVIT Immobilienmanagement, Schulthess	2009		
Daten- und Dokumentenmanagement	Daten- und Dokumentenmanagement und Datensicherheit beschreibt originäre Leistungen, welche erforderlich sind, um eine sachgerechte und transparente Erfassung, Ver-	RICS Leistungsverzeichnis Asset management	2012	S. 13	

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
	fügbare, Verarbeitung, Speicherung und Archivierung von relevanten personen- und objektbezogenen Daten und deren sorgfältigen Umgang und Schutz unter Beachtung der Anforderungen des Auftraggebers als auch gesetzlicher Vorschriften und sonstiger Bestimmungen zu gewährleisten				
Dienste	Dienstleistungen, welche zur Unterstützung des Kerngeschäftes oder der Immobiliennutzung vom Mieter nachgefragt werden. Dienstleistungen unterstehen nicht der Mietgesetzgebung. Sie werden entsprechend direkt verrechnet.	IFMA Berufsbild Facility Manager	2013 (Neuaufgabe im August)		
Dienstleister	Der Dienstleister stellt dem Eigentümer oder Mieter/Nutzer seine Leistungen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um benutzerspezifische, nicht gebäudeabhängige Dienstleistungen.	IFMA	2014		
Dokumentenmanagement	Koordination und Steuerung des Flusses (Speicherung, Abrufung, Verarbeitung, Drucken, Kopieren, Leiten und Verteilen) elektronischer und in Papierform vorliegender Dokumente auf sichere und effiziente Weise.	SN EN 15221-1	2011	S. 45	
Due Diligence	Bewusste Systematische und professionelle Untersuchung der Chancen und Risiken des Marktes sowie der Stärken und Schwächen der zu übernehmenden Unternehmung oder des zu übernehmenden Objektes vor, während und / oder nach den Verkaufsverhandlungen.	SVIT Immobilienmanagement, Schulthess	2009		

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Eigentümer	Der Eigentümer ist derjenige, der das Vollrecht an der Immobilie besitzt. In vielen Fällen sind die Interessen identisch mit denjenigen des Investors. Die Eigentümerinteressen können auch durch einen Dritten resp. einen Beauftragten wahrgenommen werden, z. B. durch einen Portfolio-Manager.	IFMA	2005		
Eigentümerverspreter	Der Eigentümerverspreter nimmt treuhänderisch die Interessen des Eigentümers / Investors war. Ihm wird als Kontroll- und Genehmigungsinstanz die Verantwortung über die Sache übergeben. Er informiert den Eigentümer regelmässig über seine Tätigkeit.	BFE	2005		
Einheitspreis	Der Einheitspreis bestimmt die Vergütung für eine einzelne Leistung, die im Leistungsverzeichnis [...] als besondere Position vorgesehen ist. Er wird je Mengeneinheit festgesetzt, so dass sich die für die Leistung geschuldete Vergütung nach der [...] festgestellten Menge ergibt.	SIA 118 Art. 39 Abs. 1	1991		
Endenergie	Energie, die dem Verbraucher zur Umsetzung zur Verfügung steht. Dazu zählen die gelieferte Energie und die am Standort gewonnene und genutzte Energie.	SIA-Merkblatt 2031	2009	Ziff. 2.3.1.10	
Energiebezugsfläche	Die Energiebezugsfläche ist die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, die innerhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und für deren Nutzung ein Beheizen oder Klimatisieren notwendig ist.	SIA 416/1	0	Kap. 3.2	

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Energiebilanz	Berechnung des Nutz-, End- und Primärenergiebedarfs für Heizung, Kühlung, Lüftung, Trinkwarmwasser und Beleuchtung von Gebäuden	DIN V 18599	2011		
Energiemanagement/ Energiemanagementsystem	Gesamtheit von miteinander zusammenhängenden oder in Wechselwirkung zueinander stehenden Elementen einer Organisation zur Erstellung einer Energiepolitik sowie strategischer Ziele und zur Erreichung dieser Ziele.	DIN EN 16001	2010		
Ergebnisorientierte Service Level	Das ergebnisorientierte Service Level ist hauptsächlich anforderungsgesteuert (WAS erreicht werden soll, nicht WIE es erreicht werden soll).	SN EN 15221-3	2011	S. 25	
Erhaltung	Gesamtheit aller Tätigkeiten und Massnahmen zur Sicherstellung des Bestandes sowie der materiellen und kulturellen Werte eines Bauwerks. Die Massnahmen können werterhaltend oder wertvermehrend sein.	SVIT Immobilienmanagement, Schulthess	2009		Bauwerkserhaltung
Erhaltungsplanung	Ausarbeiten eines Erhaltungskonzeptes für einen festgelegten Zeitabschnitt (mittels Optimierung von Erhaltungsvarianten).	SIA 469	1997		
Erneuerung	Wiederherstellen eines gesamten Bauwerks oder von Teilen desselben in einen mit dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand.	SIA 469	1997	Kap. 1 12	
Ersatz	Ausserhalb der Erhaltung: Ersetzen eines bestehenden Bauwerks durch einen Neubau. Im Rahmen der Erhaltung: Ersetzen von bestehenden Teilen eines Bauwerks.	SIA 469	1997		

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Ersatzinvestitionen	Ausgaben für Investitionen, welche während der Betrachtungsperiode notwendig werden, weil die Nutzungsdauer von Teilen des Projektes abgelaufen ist.	SIA 480	2004	Kap. 1.1	
Erstellungskosten	Summe der Kosten für die Planung und Realisierung eines Bauwerks und dessen Umgebung. Das Grundstück, die Reserven und die Mehrwertsteuer sind ausgenommen. Im Baukostenplan Hochbau umfassen die Erstellungskosten die Hauptgruppen "B Vorbereitung" bis "W Nebenkosten zu Erstellung".	eBKP-H	2012		
Ertragswert	Bemessung des Liegenschaftswerts aufgrund einer Schätzung auf der Basis der Mieterträge	Immo-Lexikon des HEV	2013 (online)		
Erweiterung	Anpassen an neue Anforderungen durch Hinzufügen neuer Bauwerksteile.	SIA 469	1997		
Fachplaner	Der Fachplaner ist der Spezialist für einen bestimmten Leistungsbereich. Im SIA sind diese Inhalte gemäss SIA 103-110 spezifiziert. In der Regel sind diese Planer dem Generalplaner / Architekten zugeordnet. Der Fachplaner schuldet ein Werk.	IFMA Glossar, neu (In Anlehnung an SIA)	2013		
Fachplaner FM	Der Fachplaner FM definiert Anforderungen an den Bau aus betrieblicher Sicht. Dieser Planer ist dem Generalplaner / Architekten ab SIA Phase Projektierung zugeordnet. Der Fachplaner FM schuldet ein Werk.	IFMA Glossar, neu	2013		

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Facility Management	Facility Management ist ein integrierter Prozess zur Unterstützung und Verbesserung der Wirksamkeit der Hauptaktivitäten einer Organisation durch das Management und die Erbringung von für die entsprechende Umgebung vereinbarten Unterstützungsleistungen, soweit sie erforderlich sind, um die sich ändernden Ziele der Organisation zu erreichen.	SN EN 15221-1	2006		
Facility	Materieller Vermögensgegenstand, der eine Organisation unterstützt.	SN EN 15221-1	2006		
Facility Management	Integration von Prozessen innerhalb einer Organisation zur Erbringung und Entwicklung der vereinbarten Leistungen, welche zur Unterstützung und Verbesserung der Effektivität der Hauptaktivitäten der Organisation dienen.	SN EN 15221-1	2006	S. 5	
Facility Management-Auftragnehmer	Organisation die sich zur Bereitstellung von Facility Service vertraglich verpflichtet und hinsichtlich der Erbringung der vertraglich festgelegten Leistung rechenschaftspflichtig ist.	SN EN 15221-1	2006	S. 6	
Facility Management-Dienstleister	Organisation oder Person, die ein Facility Produkt bereitstellt.	GEFMA 100/1	2004		
Facility Management-Leistungserbringer	Organisation(-seinheit), die dem Auftraggeber Facility Services in einem zusammenhängenden Bereich nach den in der Facility Management-Vereinbarung angegebenen Bedingungen zur Verfügung stellt bzw. erbringt. Anmerkung: Ein Facility Management-Leistungserbringer kann intern oder extern der Auftraggeber Organisation sein.	SN EN 15221-1	2006	S. 6	

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Facility Management-Vereinbarung	Schriftliche oder mündliche Vereinbarung zwischen einem Auftraggeber und einem internen oder externen Leistungserbringer, in der die Bedingungen zur Bereitstellung von Facility Services angegeben sind.	SN EN 15221-1	2006	S. 5	
Facility Management-Vertrag	Rechtlich verbindliche Facility Management-Vereinbarung zwischen verschiedenen juristischen Personen.	SN EN 15221-1	2006	S. 5	
Facility Manager	Der Facility Manager definiert und überprüft die Objektstrategien aufgrund der Vorgaben des Portfolio Managers. Er definiert Bewirtschaftungskonzepte für die optimale Nutzung der Immobilie und trägt die Ergebnisverantwortung für die einzelnen Immobilien (Optimierung der Nutzungsressource Immobilie).	IFMA Betreiberkompetenz			
Facility Service	Dienstleistung zur Unterstützung der Hauptaktivitäten einer Organisation, die von einem internen oder externen Leistungserbringer erbracht werden. Anmerkung: Facility Services sind Dienstleistungen, die in den Bereichen Fläche & Infrastruktur und Mensch & Organisation erbracht werden.	SN EN 15221-1	2006	S. 6	
Fassadenreinigung	Wesentliche Verfahren, Mittel und Geräte die zur Fassadenreinigung und -pflege benutzt werden, dient der Werterhaltung und gleichzeitig der Wiederherstellung des ursprünglichen Aussehens.	Fachwissen Gebäudereinigung	2007	S. 279	
Finanzierung	Als Finanzierung werden solche Dienstleistungen verstanden, welche erforderlich sind, um eine gesicherte und belastbare Finanzierung der Investitionen (auf Objekt- und Ge-	RICS Leistungsverzeichnis Asset management	2012	S.9	

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
	sellschaftsebene) unter Beachtung der Vorgaben des Auftraggebers an Kapital-, Finanzierungs- und ggf. Fondsstruktur während des Investitionszeitraums als auch der Portfolien zu erfüllen.				
Flächenarten	Arten von Flächen die ein Gebäude aus der architektonischen Sicht definieren. Jeder Raum wird einer Flächenart zugeordnet.	SIA d0165	2008		SIA 416-1
Flächenmanagement	Systematische Bewirtschaftung der Gebäudefläche (Erhebung und Nachführung von Flächenbestand, Flächenbedarf, Flächennutzung, Flächenbelegung und Flächenkosten)	KBOB	2009		
FM- Berater	Der FM Berater erbringt Beratungsdienstleistungen, in dem er den Entscheidungsträger unterstützt. Gemäss SIA 111 sind folgende Themengebiete vorgesehen: 1 Vorbereitung 2 Strategische Disposition 3 Konzeption 4 Bewilligung 5 Realisierung 6 Begleitung 7 Frei einsetzbare Teilphasen	SIA 111	2003		
FM- Betriebsplaner (Lifecycle-Planer)	Der FM Betriebsplaner ist verantwortlich für die Erstellung der FM relevanten Konzepte und definiert Vorgaben an den Bau (Ab SIA Phasen strategische Planung/ Vorstudie) Dieser Planer ist dem Bauherrn oder Nutzer zugeordnet.	IMFA Glossar, neu			

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
FM Konzept	Das FM Konzept führt die Informationen aus Bewirtschaftungs- und Betriebsführungskonzept zusammen und beinhaltet die gesamtgesellschaftliche Betrachtung eines Objektes über den Lebenszyklus	IFMA-Glossar "NEU"	2013		Betriebskonzept
FM Strategie	Die FM Strategie leitet sich aus der REIM Strategie und dem Betriebskonzept (Kerngeschäft) ab und definiert die strategischen Vorgaben und Rahmenbedingungen für die FM Konzeption einer Organisationseinheit bzw. eines Immobilienportfolios.	IFMA-Glossar "NEU"	2013		
Forderungsmanagement	Im Forderungsmanagement lassen sich Leistungen subsumieren, welche die Festlegung und Kontrolle von Prozessgestaltungen anstreben, mit der Zielsetzung, eine Minimierung offener Forderungen, und einhergehende Ausfallrisiken zu erreichen.	RICS Leistungsverzeichnis Asset management	2012	S. 21	
Funktionskontrolle	Gezieltes Überprüfen des Funktionierens von technischen Anlagen und anderen Teilen eines Bauwerks.	SIA 469	1997		GEFMA 912-2
Gebäudemanagement	Gesamtheit aller Leistungen zum Betreiben und Bewirtschaften von Gebäuden einschliesslich der baulichen und technischen Anlagen. Das Gebäudemanagement umfasst das kaufmännische, das technische und das infrastrukturelle Gebäudemanagement.	DIN 32 736	2000		

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikationsjahr	Seite / Artikel	Querverweis
Gebäudeversicherungswert	Der Gebäudeversicherungswert entspricht der von den Gebäudeversicherungsgesellschaften festgelegten Versicherungssumme (ohne Landwert). Umfang und Bewertung sind kantonal unterschiedlich	Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten, Chur			
Gebrauchstauglichkeit	Mass für das Einhalten der für die Nutzung eines Bauwerks festgesetzten Anforderungen.	SIA 469	1997		GEFMA 912-2
Generalplaner	Der Generalplaner übernimmt die Koordination und Verantwortung sämtlicher Planungsbereiche.	IMFA Glossar, neu			
Geschossfläche	Summe der allseitig umschlossenen und überdeckten Grundrissflächen der zugänglichen Geschosse eines Gebäudes einschliesslich der Konstruktionsflächen (ohne nicht zugängliche Hohlräume von Konstruktionen und Installationsgeschosse von weniger als 1.0 m lichter Höhe)	KBOB	2009		
Grundausbau	Der durch den Eigentümer erstellte und finanzierte Teil eines baulichen Objektes ohne den mieterspezifischen Teil des Ausbaus.	IFMA	2005		
Handbuch zur Liegenschaftsnutzung	Das Handbuch beschreibt die FM Produkte für den Nutzer einer Liegenschaft. Die Produkte sind nach SN15221-4 gegliedert.	SN 15221-4			
Hauptnutzfläche	Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.	SIA 416	2003	Kap. 2.1.1.1	
Hauswart	Ist für sämtliche Operativen Leistungen in einem Objekt verantwortlich (Wohnimmobi-	IMFA Glossar, neu			

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
	lien)				
Immobilie/ Liegenschaft	Fest mit dem Boden verbundene, unbewegliche Sache	ISB96 gemäss KBOB			
Immobilien Management	Umfasst das Portfolio-Management und das Facility Management für Gebäude, Grundstücke und Aussenanlagen..	IBB / ETHZ			
Immobilienfonds	Anlagefonds, der sein Vermögen nach dem Prinzip der geografischen und objektmässigen Risikostreuung in bebauten und unbebauten Grundstücken sowie unter Umständen in Beteiligungen und Forderungen an Immobilien-gesellschaften investiert.	SVIT Immobilienmanagement, Schulthess	2009		
Inbetriebnahme	Aufnahme der vorgesehenen Nutzung.	SIA 469	1997		GEFMA 912-2
Inbetriebsetzung	Übernahme des nutzbaren, betriebstauglichen Bauwerks. Die Bauwerksakten und die Mängelbehebung sind genehmigt.	IFMA Glossar, neu			
Inflation bzw. Deflation	Die Inflation bzw. Deflation entspricht der durchschnittlichen allgemeinen Preisentwicklung während der Betrachtungsperiode (z.B. gemäss Index der Konsumentenpreise). Die Inflation wird oftmals auch als allgemeine Teuerung bezeichnet.	SIA 480	2004		
Infrastrukturelles Gebäudemanagement	Es umfasst die Geschäftsunterstützenden Dienstleistungen, welche die Nutzung von Gebäuden verbessern. (Unterhaltsreinigung, Übrige Reinigung, Übrige IGM-Leistungen (Logendienst, Catering, Hauswartung, Schneeräumung, Gärtnerdienste, Kurierdienst usw.).	DIN 32 736	2000		

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Inspektion	Feststellen des Zustandes durch gezielte, in der Regel visuelle und einfache Untersuchungen mit Bewertung desselben.	SIA 469	1997		
Instandhaltung	Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen.	SIA 469	1997		Entspricht Wartung nach DIN 31051
Instandsetzung	Wiederherstellung der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer.	SIA 469	1997		
Instandsetzung werterhaltend	Wiederherstellen der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer.	SIA 469	1997	S. 6	
Instandsetzungskosten	Instandsetzungskosten sind die unregelmässig wiederkehrenden Kosten innerhalb der Bewirtschaftungsphase eines Bauwerks, die zur Wiederherstellung der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer anfallen. Neben der Instandsetzung wird oftmals auch von der Erneuerung gesprochen, die ebenfalls die unregelmässigen Massnahmen innerhalb der Bewirtschaftungsphase zur Wiederherstellung eines mit dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustands umfasst	SIA 469	1997		
Integrales Facility Management	Umfassende, gewerkübergreifende Verantwortung für alle FM Leistungen eines non-property Unternehmens.	IFMA Glossar neu			
Integrierte Facility Services	Mehrere zusammenwirkende Dienstleistungen.	SN EN 15221-1	2006	S. 6	

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Investition	Investitionen sind in Vermögenswerte (hier Immobilien) investiertes Kapital. Man versteht darunter v.a. den Einsatz finanzieller Mittel in das materielle Anlagevermögen. (Der Wertverzehr infolge Nutzung und Alterung verursacht Abschreibungen (= Kosten). Das gebundene Kapital verursacht in der Regel Kapitalkosten.)	J.-P. Thommen, Lexikon der Betriebswirtschaft	2004	S. 315	
Investmentstrategie	Die Investmentstrategie umfasst die Formulierung der wesentlichen Leitlinien bzw. die Definition der Anlagepolitik sowie die erforderliche Ableitung von Investmentkriterien auf der Grundlage der Zielvorgaben des Auftraggebers.	RICS Leistungsverzeichnis Asset management	2012	S. 7	
Investor	Der Investor ist Geldgeber eines Bauvorhabens. Er genehmigt den Kredit für die Realisierung. Der Investor orientiert sich im Rahmen seiner ethischen Grundsätze in der Regel primär an einer guten Performance (Performance = Rendite + Wertsteigerung). Als Investor treten auch nicht gewinnstrebende Stiftungen, Genossenschaften und andere gemischtwirtschaftliche Institutionen auf.	SIA d0174	2003		

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Kalkulationszinssatz	Zinssatz, der für die Berechnung der Barwerte verwendet wird. Man unterscheidet den Nominalzinssatz, der im Zusammenhang mit nominellen Geldbeträgen, und den Realzinssatz, der im Zusammenhang mit realen Geldbeträgen verwendet wird. Der Realzinssatz ist näherungsweise gleich dem Nominalzinssatz minus die Inflation.	SIA 480	2004	Kap. 1.1	
Kapitalkosten	Unter Kapitalkosten versteht man jene Kosten, die für die Beschaffung und Überlassung von Fremd- und Eigenkapital anfallen. Kapitalkosten fallen beim Vermieter/Eigentümer und ev. auch beim Mieter (für den Mieterausbau) an.	J.-P. Thommen, Lexikon der Betriebswirtschaft	2004	S. 337	
Kapitalwert	Summe der Barwerte aller zahlungswirksamen Ausgaben und Einnahmen eines Projektes über die Betrachtungsperiode.	SIA 480	2004	Kap. 1.1	
Kennzahl	Kennzahlen geben in absoluter und relativer Form konzentrierte Informationen über wichtige betriebliche Sachverhalte. Sie entstehen, indem relevante quantitative Daten ausgewählt, miteinander verglichen und ausgewertet werden.	J.-P. Thommen, Lexikon der Betriebswirtschaft	2004	S.. 344	Kostenkennwert
Key performance indicator (KPI), Schlüssel-Leistungskennzahl	Grösse, welche wesentliche Informationen zur Leistung der erbrachten Facility Services ausdrückt.	SN EN 15221-1	2006	S. 6	
Kontrollmessung	Messtechnisches Überwachen ausgewählter Kenngrössen.	SIA 469	1997		GEFMA 912-2

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Kosten	Unter Kosten versteht man die bewerteten Güter- und Dienstleistungsabgänge, die aus der betrieblichen Leistungserstellung entstehen. Die Kosten enthalten auch rein kalkulatorische Bestandteile (kalkulatorische Kosten), welche nicht in der Finanzbuchhaltung erfasst werden. Der Zweckaufwand entspricht den Grundkosten, die kalkulatorischen Kosten den Zusatzkosten. Die Zusatzkosten sind keine Aufwendungen im Sinne der Finanzbuchhaltung.	J.-P. Thommen, Lexikon der Betriebswirtschaft	2004		
Kosten [direkt]	Kosten die direkt auf einzelne Produkte resp. Kostenträger verrechnet werden können, werden als direkte Kosten oder Einzelkosten bezeichnet. Sie werden mit der Kostenträgerrechnung erfasst (Einzelkosten).	J.-P. Thommen, Lexikon der Betriebswirtschaft	2004	S. 195	
Kosten [externe]	Durch den Betrieb des Projekts verursachte jährliche Kosten, welche nicht vom Projekt, sondern von der Allgemeinheit getragen werden.	SIA 480	2004	Kap. 1.1	
Kosten [indirekt]	Kosten, welche nicht einem Kostenträger zugeordnet werden können, werden als indirekte Kosten oder Gemeinkosten bezeichnet. Sie werden mit der Kostenstellenrechnung erfasst und in Kostenarten unterteilt.	J.-P. Thommen, Lexikon der Betriebswirtschaft	2004	S. 261	
Kosten [nominal]	Nominale Kosten sind die Geldwerte zu Preisen im Zahlungszeitpunkt (laufende Preise), d.h. unter Berücksichtigung der Preisänderung und der Inflation bzw. Deflation.	CRB, LCC Anwendungsbeispiele Instandhaltung und Instandsetzung	2012	S. 29	

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
		von Bauwerken			
Kosten [reale]	Reale Kosten sind die Geldwerte zu Preisen im Referenzzeitpunkt, d.h. ohne Inflation bzw. Deflation (aber unter Berücksichtigung der Preisänderung). Die realen Preise sind näherungsweise gleich der Preisänderungen der nominalen Preise minus Inflation bzw. Deflation.	CRB, LCC Anwendungsbeispiele Instandhaltung und Instandsetzung von Bauwerken	2012	S. 29	
Kostenart	Die Gemeinkosten (indirekte Kosten, nicht einem Kostenträger direkt zuteilbar) werden in unterschiedliche, individuell definierte Kostenarten aufgeteilt (z. B. Personalkosten, Betriebsstoffe, Energie, Wartungskosten). Diese werden dann wiederum den definierten Kostenstellen zugeordnet. Im Immobilienbereich sind ausser den direkt verrechneten Dienstleistungen (Services) alle Kosten als Kostenart definiert.	J.-P. Thommen, Lexikon der Betriebswirtschaft	2004	S. 370	
Kostenkennwert	Wert, der das Verhältnis von Kosten zu einer Bezugsmenge darstellt. Es handelt sich hierbei um Erfahrungswerte, die aus Offerten, Werkverträgen oder abgerechneten Projekten gewonnen werden und die Marktlage zum jeweiligen Zeitpunkt widerspiegeln. Dies im Gegensatz zum Kostenrichtwert, dem theoretische Werte oder Richtpreise zugrunde liegen.	eBKP-H	2012		

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Kostenstelle	Die Kostenstellen sind der Kostenart direkt untergegliedert und unterteilen diese in betriebliche Teilbereiche, welche als selbstständige Einheit abgerechnet werden können (z. B. nach Mietfläche, Mieteinheit, Gebäudebereich, Parking, Nebenkosten wie Heizung). Somit können die anfallenden Kosten verursachergerecht zugerechnet werden.	J.-P. Thommen, Lexikon der Betriebswirtschaft	2004	S. 373	
Kostenträger	Kostenträger sind die vom Unternehmen erstellten Leistungen wie z.B. Produkte, Dienstleistungen, Produktgruppen oder andere abgrenzbare Objekte (z.B. Entwicklung eines neuen Produkts). Kostenträger sind Kalkulationsobjekte, deren Kosten in der Kostenträgerrechnung ermittelt werden.	J.-P. Thommen, Lexikon der Betriebswirtschaft	2004	S. 374	
Lebensdauer, technische	Zu erwartende Periode zwischen der Inbetriebnahme eines Bau- oder Anlageteils und dessen Ersatz auf Grund abnehmender Gebrauchstauglichkeit oder zunehmender Kosten für den Unterhalt und den Ersatz einzelner Bestandteile.	SIA 480	2004	Kap. 1.1	
Lebenszyklus	Sich wiederholende Abfolge zeitlicher Abschnitte (Lebenszyklusphasen) in der Entstehung, Nutzung und Verwertung von Facilities.	GEFMA 100/1	2004		

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Lebenszykluskosten	<p>CRB: Lebenszykluskosten sind die Kosten innerhalb der Betrachtungsperiode, die bei der Planung, der Realisierung und der Bewirtschaftung (gegebenenfalls einschliesslich der Massnahmen am Ende des Lebenszyklus) einer baulichen Anlage entstehen, solange die zum Betrachtungszeitpunkt definierten Anforderungen an die bauliche Anlage erfüllt werden.</p> <p>GEFMA: Kosten, die während des Lebenszyklus von Facilities anfallen, unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Entstehung.</p>	<p>CRB, LCC Anwendungsbeispiele Instandhaltung und Instandsetzung von Bauwerken</p> <p>GEFMA 100/1</p>	<p>2012</p> <p>2004</p>	S. 29	
Lebenszyklus-Wirtschaftlichkeit	<p>Lebenszyklus-Wirtschaftlichkeit entsprechend ISO 15 686-5 umfasst nicht nur die Lebenszykluskosten innerhalb der Betrachtungsperiode, sondern auch die Erträge (z.B. aus Mieterlösen) sowie gegebenenfalls die externen Kosten oder dgl. der baulichen Anlage, solange die zum Betrachtungszeitpunkt definierten Anforderungen an die bauliche Anlage erfüllt werden.</p>	<p>CRB, LCC Leit-faden Planung der Lebenszykluskosten</p>	2012	S. 39	
Leistungsabhängiges Zahlungssystem	<p>Zahlungsweise, die auf ergebnisorientierten Leistungskriterien beruht.</p>	SN EN 15221-2	2006	S. 7	

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Leistungsvereinbarung	Vereinbarung zwischen dem Auftraggeber bzw. Kunden und dem Leistungserbringer über die Leistung, deren Messung und die Bedingungen der Erbringung der Dienstleistungen. Anmerkung: Eine Facility Management-Vereinbarung besteht aus allgemeinen Klauseln, die sich auf die gesamte Vereinbarung beziehen, und aus spezifischen Klauseln zu Leistungsvereinbarungen, die ausschliesslich auf einen Facility Service anwendbar sind. Eine Facility Management-Vereinbarung enthält mehrere Leistungsvereinbarungen.	SN EN 15221-1	2006	S. 6	Leistungsver- einbarung
Liquiditätsmanagement	Liquiditätsmanagement beinhaltet Leistungen, welche erforderlich sind, um eine nachhaltige Zahlungsfähigkeit sowohl auf Objekt- als auch Gesellschaftsebene unter Berücksichtigung des Business Plans und den Vorgaben des Auftraggebers während des gesamten Planungszeitraums sicherzustellen.	RICS Leistungs- verzeichnis As- set manage- ment	2012	S. 22	
Managementprozess	Managementprozesse umfassen alle grundlegenden Managementaufgaben, die mit der Gestaltung, Lenkung (Steuerung) und Entwicklung einer zweckorientierten soziotechnischen Organisation zu tun haben. Mit anderen Worten vollzieht sich in den verschiedenen Managementprozessen die unternehmerische Führungsarbeit - von wem auch immer diese geleistet wird. Dazu zählen z.B. sämtliche Tätigkeiten bei Planung, Koordination, Qualitätssicherung und Controlling für die einzelnen Geschäfts- und Unterstützungspro-	J. Rüegg-Sturm. Das neue St. Galler Ma- nagement Mo- dell	2004		

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations- jahr	Seite / Artikel	Querverweis
	zesse.				
Mangel	<p>Mangel des Werkes im Sinne dieser Norm ist nur eine Abweichung des Werkes vom Vertrag (sei es ein «Mangel» oder eine «sonstige Abweichung vom Vertrag» gemäss Art. 368 OR).</p> <p>Der Mangel besteht entweder darin, dass das Werk eine zugesicherte oder sonst wie vereinbarte Eigenschaft nicht aufweist, oder darin, dass ihm eine Eigenschaft fehlt, die der Bauherr auch ohne besondere Vereinbarung in guten Treuen erwarten durfte (z.B. Tauglichkeit des Werkes für den vertraglich vorausgesetzten oder üblichen Gebrauch).</p>	SIA 118	2013	Art. 166	
Marktwert	Siehe Querverweis				Verkehrswert
Mieter	Der Mieter ist derjenige, der die Immobilie nutzt und dafür im Allgemeinen ein Entgelt zahlt.	IFMA	2005		

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Mieterausbau	Der durch den Mieter erstellte und finanzierte mieterspezifische Teil des Gebäudes.	IFMA	2005		
Miet-Nebenkosten	Miet-Nebenkosten sind ausdrücklich vereinbarte umlagefähige Kosten, welche dem Mieter zusätzlich zur Nettomiete verrechnet werden. Es dürfen nur nachgewiesene Kosten weiter-verrechnet werden, welche für Leistungen des Vermieters oder eines Dritten anfallen und mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen (siehe auch Betriebskosten). Der Vermieter muss dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Belege gewähren. Im OR wird zwischen Heizkosten und übrigen Betriebskosten unterschieden.	Obligationenrecht		Art. 257a,b	
Mietvertrag	Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen, und der Mieter, dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten.	Obligationenrecht		Art. 253	
Mietwert	Der Mietwert ist der als erzielbar geschätzte Ertrag	Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten, Chur			
Mietzins	Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Sache schuldet.	Obligationenrecht		Art. 257	

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikationsjahr	Seite / Artikel	Querverweis
Nachhaltigkeit/ Nachhaltige Entwicklung	Eine Entwicklung ist Nachhaltig, wenn sie den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen	Brundtland-Kommission	1987		
Nachunternehmer (Subunternehmer)	Organisation, die vom Facility Management-Auftragnehmer mit der Ausführung eines bestimmten Teils eines Facility Services beauftragt wird.	SN EN 15221-2	2006	S. 7	
Nebenkostenabrechnung	Die Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen. Die Nebenkosten werden oft auch als die „zweite Miete“ bezeichnet	Mietrecht Schweiz	2013 (online)		
Nettorendite	Die Nettorendite bezeichnet die Rendite, die nach Abzug von Eigentümerkosten verbleibenden Erträge der Immobilie bezogen auf den Verkehrswert erwirtschaftet wird. Die Nettorendite kann als Erfolgs- und Vergleichsmassstab für die operative Nutzung der Immobilie bezogen auf den Verkehrswert herangezogen werden.	SIA d0213	2005		
Neubau	Errichten eines neuen Bauwerks.	SIA 469	1997		GEFMA 912-2
Nutzenergie	Thermische Energie, die dem Verbraucher unmittelbar zur Verfügung steht, z.B. als Wärme im Raum, als dem Raum entzogene Wärme (Kühlung) oder als Warmwasser an der Entnahmestelle.	SIA-Merkblatt 2031	2009	Ziff. 2.3.1.8	
Nutzer	Person, die Facility Services empfängt. Anmerkung: Ein Nutzer könnte auch ein Besucher sein.	SN EN 15221-1	2006	S. 5	

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikationsjahr	Seite / Artikel	Querverweis
Nutzung	Festgelegter Gebrauch (festgelegte Verwendung) eines Bauwerks.	SIA 469	1997		GEFMA 912-2
Nutzungsanforderungen	Aus der vorgesehenen Nutzung resultierende Anforderungen an die Eigenschaften und das Verhalten eines Bauwerks.	SIA 260	2003		
Nutzungsdauer	SIA 480: Effektiv zu erwartende Periode zwischen der Inbetriebnahme und dem Ersatz eines Bauteils. Die Nutzungsdauer ist begrenzt durch die technische Lebensdauer oder durch einen allfälligen Ersatz auf Grund veränderter Bedürfnisse (Komfort, Ästhetik, neue Nutzung usw.) oder verbesserter Ausführungen (grössere Leistungsfähigkeit, bessere Energiebilanz usw.). SIA 469: Zeitspanne der vorgesehenen Nutzung eines Bauwerks.	SIA 480 - Wirtschaftlichkeitsrechnung für Investitionen im Hochbau SIA 469	2004 1997	S. 8	GEFMA 912-2, CRB LCC
Nutzungskosten	Kosten, welche infolge der Nutzung resp. des Besitzes einer Immobilie anfallen. Nutzungskosten bestehen aus den Bewirtschaftungskosten, den Kapitalkosten und den Abschreibungen.	IFMA	2005		
Nutzungsvereinbarung	Beschreibung der Nutzungs- und Schutzziele der Bauherrschaft sowie der grundlegenden Bedingungen, Anforderungen und Vorschriften für die Projektierung, Ausführung und Nutzung des Bauwerks.	SIA 260	2003		

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Objektanalyse periodisch	<p>Periodische vertiefte Betrachtung sämtlicher Liegenschaften im Portfoliobestand bezüglich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Analyse der Kostenstruktur und Kennzahlen der vergangenen 10 Jahre 2. technische Beurteilung 3. Sanierungspotential 4. Ableitung der notwendigen Investitionsmassnahmen (Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung (kurz-, mittel- und langfristig) 5. weitere Einflussfaktoren wie Nutzungsreserven, wertbestimmende Dienstbarkeiten, baurechtliche Verpflichtungen etc. 6. ökonomische Beurteilung (Mietverträge, Markt, Lage, Attraktivität, Mieterstruktur) 7. Definition der spezifischen Bewirtschaftungsstrategie (Produkte-, Unterhalts-, Vermietungsstrategie) 	IFMA Glossar neu			
Objektmanagement	Objektmanagement umfasst wesentliche Leistungen, welche im Rahmen eines aktiven Immobilien-Managements sowohl im kaufmännischer als auch in technischer Hinsicht laufend zu erbringen sind.	RICS Leistungsverzeichnis Asset management	2012	S. 19	
Objektstrategie	Beschreibt das gewählte Bewirtschaftungskonzept für das Gebäude. (erhalten, abwarten, entwickeln, ersetzen, verkaufen)	Intern			

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Planungs- und baubegleitendes FM	Das Baubegleitende FM beinhaltet die notwendigen Entscheide je Phase, damit das Objekt in seinem Wert über den ganzen Lebenszyklus erhalten bleibt und dessen Betrieb ökonomisch und ökologisch gewährleistet wird. Ferner soll der Einbezug der differenten Sichtweisen von Eigentümer, Nutzer und Bewirtschafter / Dienstleister bereits in der Planungs- und Projektierungsphase sichergestellt werden. Es sind somit zusätzliche Planerleistungen, Kontrollen und Reviews bei Phasenabschluss aus Sicht FM erforderlich.	SIA 113	2010	Kapitel 1	FM-gerechte Bauplanung und Realisierung
Portfolioentwicklung	Übergeordnete strategische Portfolio-Planungsaktivität, einschliesslich Kauf- und Verkaufsaktivität. Auch als Portfolio-Management oder Corporate Real Estate Management (CREM- Betriebliches Immobilienmanagement) bezeichnet.	SN EN 15221-1	2011	S. 25	
Portfoliomanagement	Der Immobilienbesitz eines Unternehmens / einer Institution wird nach dem Begriff des Portfolios als variabel verstanden. Durch Kauf-/Verkaufaktionen kann die Zusammensetzung eines Immobilien - Portfolios optimiert bzw. strategischen Erfordernissen angepasst werden.	IFMA Betreiberkompetenz			
Portfoliomanager	Der Portfolio Manager definiert und überprüft die Portfolio Strategie aufgrund von Vorgaben des Eigentümer resp. Eigentümervertreter (Optimierung des Portfolio als Kapitalanlage).	IFMA Betreiberkompetenz			

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Primärenergie	Form der Rohenergie, die noch keiner Umsetzung oder Umwandlung und keinem Transport unterworfen worden ist. Beispiele sind Rohöl, Erdgas, Uran oder Kohle in der Erde, Holz im Stand, Solarstrahlung, potentielle Energie des Wassers, kinetische Energie des Windes.	SIA-Merkblatt 2031	2009	Ziff. 2.3.1.24	
Private Public Partnership	PPP umfasst die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und privater Wirtschaft und ist ein Lösungsansatz zur optimalen Erfüllung öffentlicher Aufgaben. PPP ist eine Beschaffungsvariante, die sich am Lebenszyklus orientiert. Darüber hinaus umfasst PPP nach dem allgemeinen Sprachgebrauch aber auch weitere Formen der partnerschaftlichen Aufgabenerfüllung.	Verein PPP Schweiz (online)	2013		
Projektleiter Bauherr	Der Projektleiter Bauherr führt im Auftrag des Bauherrn das gesamte Investitionsvorhaben über alle Phasen der Erstellung des Bauwerkes. Er stellt den Informationsfluss zur Stammorganisation des Auftraggebers sicher und zieht diesen zu wichtigen Entscheidungen bei. Er koordiniert die Bereiche Bau und Betrieb. Er stellt mittels eines zweckmässigen Controllings die zielgerichtete Projektabwicklung sicher.	SIA d0174	2003		

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Prozess	Ein Prozess transformiert einen definierten Input in einen angestrebten Output. Er läuft i. d. R. gesteuert ab, besteht aus einer Kette von Tätigkeiten und ist standardisierbar. Satz von in Wechselbeziehungen stehenden Mitteln und Tätigkeiten, die Eingaben in Ergebnisse umgestalten.	DIN EN ISO 9000	2005		
Public Real Estate Management	Das Public Real Estate Management (PREM) ist eine strategische Gesamtkonzeption des Immobilien- Portfoliomanagements der öffentlichen Hand, welche den Bestand nach wirtschaftlichen und politischen Zielen optimieren soll.	SIA 416-1	2007		
Realwert	Anlagewert abzüglich der seit der Erstellung bzw. dem Kauf eingetretenen Altersentwertung des Gebäudes. Die seit dem Kauf oder der Erstellung eingetretene Bauteuerung sowie Wertänderungen des Bodens werden in die Schätzung einbezogen. Der R. entspricht dem Wiederstellungswert der Liegenschaft in dem qualitativen Zustand, in dem sie sich im Zeitpunkt der Schätzung befindet.	Intern			
Rechnungswesen	Im Rechnungswesen werden solche Tätigkeiten abgebildet, die üblicherweise das Leistungsbild eines Finanzbuchhalters prägen. Zu den wesentlichen Leistungen zählen die Übernahme und Fortführung der laufenden Buchführung nach den Grundsätzen ordnungsmässiger Buchführung und gesetzlicher Bestimmungen, der Abbildung des laufenden Zahlungsverkehrs sowie die Vorbereitung bzw. Begleitung der Aufstellung des Einzel-	RICS Leistungsverzeichnis Asset management	2012	S. 23	

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikationsjahr	Seite / Artikel	Querverweis
	bzw. Konzernabschlusses nach nationalen und internationalen Rechnungslegungsvorschriften.				
Rekonstruktion	Ausserhalb der Erhaltung: Nachbilden eines früheren, nicht mehr vorhandenen Bauwerks. Im Rahmen der Erhaltung: Nachbilden von früheren, nicht mehr vorhandenen Teilen eines Bauwerks.	SIA 469	1997		GEFMA 912-2
Reporting	Reporting stellt eine detaillierte schriftliche Aufbereitung, Analyse und Berichterstattung der wirtschaftlichen Situation bzw. eingetretene Entwicklung für einen mit dem Auftraggeber vereinbarten Betrachtungszeitraum dar (Report).	RICS Leistungsverzeichnis Asset management	2014	S. 11	
Restaurierung	Instandsetzen eines Bauwerks von bedeutendem kulturellem Wert unter Bewahrung der vorhandenen Bausubstanz.	SIA 469	1997		GEFMA 912-2
Restnutzung	Nach einem bestimmten Zeitpunkt vorgesehene weitere Nutzung.	SIA 469	1997		
Restnutzungsdauer	Für die Restnutzung vorgesehene Zeitspanne.	SIA 469	1997		GEFMA 912-2
Risikoanalyse	Alle mit der Verwaltung von Facilities und der Bereitstellung von Facility Services verbundenen Risiken sollten analysiert und ihre Wirkung beurteilt werden.	SN EN 15221-5	2011	S. 23	
Risikomanagement	Risikomanagement und Compliance beinhaltet im weiteren Sinne Leistungen im Zusammenhang mit der Qualitätssicherung bzw. der Gestaltung von Risikoprozessen im Rahmen einer aktiven Behandlung von Risiken unter der Massgabe formulierter Risikosteuerungsstrategien (z.B. Risikobegrenzung, Risikomin-	RICS Leistungsverzeichnis Asset management	2012	S. 14	

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
	imierung).				
Rückbau	Siehe Querverweis				Siehe Abbruch
Sale-and-lease-back	Sale and lease back ist eine Sonderform des Leasings, bei der eine Organisation eine Immobilie an eine Leasinggesellschaft verkauft und sie zur weiteren Nutzung gleichzeitig wieder zurück leaset.				
Sensitivitätsanalyse	Die Sensitivitätsanalyse ist eine Grenzbe-trachtung. Dabei wird jeweils ein Parameter (oder auch mehrere Parameter gemeinsam) unter Beibehaltung aller anderen Parameter (ceteris paribus) verändert und die Auswirkungen auf das Ergebnis ermittelt.	CRB, LCC Leit-faden Planung der Lebenszyk-luskosten	2012	S. 40	
Service Level Agreement	siehe Querverweis				Leistungsver-einbarung
Serviceanbieter	Organisation, die Facility Services nach den in der Facility Management-Vereinbarung ange-genen Festlegungen leitet und/oder bereit-stellt	SN EN 15221-1	2006		
Submission	siehe Querverweis				Ausschreibung [technisch/ leistungsorien-tiert] Ausschreibung [funktional/ er-gebnisorien-tiert]

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Technisches Gebäudema-nagement	Das technische Gebäude Management (TGM) umfasst alle Leistungen, die zum Betreiben und Bewirtschaften der baulichen und techni-schen Anlagen eines Gebäudes erforderlich sind. (. Instandhaltung HLKSE, Wartung / In-spektion, Instandsetzung)	DIN 32736			
Überprüfung	Beurteilen des Zustandes anhand der Ergeb-nisse der Überwachung und anhand allfälliger vertiefter Untersuchungen sowie Abgeben einer Empfehlung für das weitere Vorgehen.	SIA 469	1997		GEFMA 912-2
Überwachung	Feststellen und Bewerten des Zustandes mit Empfehlungen für das weitere Vorgehen.	SIA 469	1997		GEFMA 912-2
Umbau	Anpassen an neue Anforderungen, mit we-sentlichen Eingriffen in das Bauwerk.	SIA 469	1997		GEFMA 912-2
Umweltschutz	Alle Aktivitäten, Dienstleistungen und Mittel, die auf die Implementierung und Überwa-chung der Umweltrichtlinien für die Organisa-tion sowie die Durchführung rechtlicher Ver-pflichtungen und Verbesserungen in Bezug auf die Umwelt gerichtet sind.	SN EN 15221-1	2011	S. 37	
Umweltverträglichkeit/ Um-weltverträglichkeitsprüfung	Mit der Umweltverträglichkeitsprüfung wird geprüft, ob ein Bauvorhaben den Umwelt-schutzvorschriften entspricht.	UVP Handbuch, BAFU			
Unterhalt	Bewahren oder Wiederherstellen eines Bau-werks ohne wesentliche Änderung der Anforderungen.	SIA 469	1997	Kap. 1 12	
Unterstützungsprozess	Bereitstellung der Infrastruktur und Erbrin-gung interner Dienstleistungen, die notwen-dig sind, damit Geschäftsprozesse effektiv und effizient vollzogen werden können.	J. Rüegg-Sturm. Das neue St. Galler Ma-nagement Mo-dell	2004		

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations-jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Veränderung [Bauwerk]	Eingreifen in ein Bauwerk zwecks Anpassung an neue Anforderungen.	SIA 469	1997	Kap. 1 12	
Verkehrswert	Preis, der für eine Liegenschaft tatsächlich erzielt wurde oder unter normalen Verhältnissen voraussichtlich hätte erzielt werden können.	Immo-Lexikon des HEV	2013 (online)		Marktwert
Verwaltung	Aufwand für die (kaufmännische) Verwaltung eines Objektes. Dazu gehören auch Aufwände für Kauf, Verkauf, Bauherrenaufgaben bei Bau, Umbau, Erneuerung, Aufwand für Vermarktung, Vermietung sowie für Portfolio Management.	IFMA	2005		
Verwaltungs- und Betriebskosten	Verwaltungs- und Betriebskosten sind Kosten, die im Zusammenhang mit Massnahmen der Verwaltung und des Betriebs der baulichen Anlage entstehen.	CRB, LCC Leit-faden Planung der Lebenszykluskosten	2012	S. 39	
Werterhaltung	siehe Querverweis				Bauwerkserhaltung Erhaltung
Wertermittlung	siehe Querverweis				Barwert, Ertragswert, Kapitalwert, Verkehrswert, Mietwert, Realwert, Versicherungswert
Zins	Preis für die Leihweise Überlassung von Kapital	Immo-Lexikon des HEV	2013 (online)		

Begriff	Beschreibung	Quelle	Publikations- jahr	Seite / Artikel	Querverweis
Zone/ Bauzone	Legt für ein bestimmtes Gebiet bzw. für eine bestimmte Parzelle Zweck, Art und Mass der Nutzung allgemein verbindlich fest. (Kernzone, Wohnzone, Dienstleistungszone, Mischzone, Wohnen /Arbeiten, Gewerbezone, Mischzone Wohnen / Gewerbe, Industriezone, Mischzone Industrie / Gewerbe, Zone mit öffentlicher Planungspflicht, Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen)	Kantona- les/kommunale s Baurecht			
Zustandsbeurteilung	Zusammenfassende Analyse und Bewertung der Informationen über den aktuellen Zustand und die bisherige Zustandsentwicklung, verbunden mit einer Voraussage der weiteren Zustandsentwicklung und deren Konsequenzen im Laufe einer festgelegten Restnutzungsdauer.	SIA 260	2003		

A Anhang

A.1 Relevante Normen / Richtlinien pro Themenbereich

A.1.1 Betriebsübernahme

Dokument	Inhalt
SIA 111 (2003) Leistungsmodell Planung und Beratung	Unterstützt Ausgestaltung der Zusammenarbeit, die jeweils auf die spezifischen Bedürfnisse des Vorhabens abzustimmen ist
SIA 112 (2001) Leistungsmodell für Bau	Unterstützt Planer und Auftraggeber bei Entwicklung Zusammenarbeitsformen bei heutigen Marktanforderungen
SIA 112/1 (2004) Nachhaltiges Bauen – Hochbau	Empfehlung bei Planungsprozess bei nachhaltigem Bauen in Bereich Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft.
SIA 113 (2010) FM-gerechte Bauplanung und Realisierung	Leitfaden für die Berücksichtigung alle FM-Aspekte in der Planungs- und Bauphase
SIA d2024 (2005)	Merkblatt: Standard-Nutzungsbedingungen für Energie- und Gebäudetechnik
SIA 480 SIA D 0199	Wirtschaftlichkeitsrechnung für Investitionen im Hochbau Leitfaden für Investitionen im Hochbau
SN EN 15459/ SIA 384.110	Energieeffizienz von Gebäuden - Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Energiesysteme in Gebäuden
SIA 469 (1997)	Erhaltung von Bauwerken

A.1.2 Ausserbetriebssetzung

Szenario	Dokument	Beschreibung
Vollsanierung/ Teilsanierung	SIA 111 (2003) SIA 112 (2001) SIA 112/1 (2004) SIA 113 (2010) AltIV ECO-BKP (2009) SIA 469 (1997)	Leistungsmodell Planung und Beratung Leistungsmodell für Bau Nachhaltiges Bauen – Hochbau FM-gerechte Bauplanung und Realisierung Altlastenverordnung, über die Sanierung von belasteten Bauten Merkblätter ökologisches Bauen nach Baukostenplan BKP Erhaltung von Bauwerken
Verwertung	SIA 430 ECO-BKP (2009) SIA 469 (1997)	Entsorgung von Bauabfällen Merkblätter ökologisches Bauen nach Baukostenplan BKP Erhaltung von Bauwerken
Abbruch	SIA 430 BauAV Art. 60 ff BKP 112 ECO-BKP (2009)	Entsorgung von Bauabfällen Checkliste Sicherheits- und Gesundheitsrisiken bei Rückbau oder Abbruch Abbrüche Merkblätter ökologisches Bauen nach Baukostenplan BKP

A.1.3 Eigentumsübernahme

Dokument	Inhalt
NUWEL (2011) Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien	Nachhaltigkeitsmerkmale von Immobilien die Wert beeinflussen und Einfluss bei Wertermittlungsverfahren
RICS Due Diligence (Royal Institution of chartered Surveyors)	Richtlinie und Checkliste zur Durchführung einer Due Diligence Prüfung
Gebäude-zertifizierungen	Minergie, LEED, SGNI, DGNB
VDMA (tech. Beurteilung)	Durchführung einer technischen Due Diligence Prüfung

A.1.4 Eigentumsübergabe

Dokument	Inhalt
NUWEL (2011) Nachhaltigkeit und Wert- ermittlung von Immobilien	Nachhaltigkeitsmerkmale von Immobilien die Wert beeinflussen und Einfluss bei Werter- mittlungsverfahren
RICS Due Diligence (Royal Institution of chartered Surveyors)	Richtlinie und Checkliste zur Durchführung einer Due Diligence Prüfung
VDMA (tech. Bedeutung)	Durchführung einer technischen Due Dili- gence Prüfung

A.1.5 Mietübernahme

Dokument	Inhalt
Obligationenrecht: Art. 58 Art. 107 Art. 108 Art. 111 Art. 253 ff Art. 259 Art. 262 Art. 263	Haftung des Werkeigentümers Rücktritt und Schadenersatz unter Fristan- setzung Rücktritt und Schadenersatz ohne Fristan- setzung Vertrag zu Lasten eines Dritten Die Miete Mängel während der Mietdauer Untermiete Übertragung der Miete auf einen Dritten
Zivilgesetzbuch: Art. 679 Art. 684	Verantwortlichkeit des Grundeigentümers Nachbarrecht
Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)	

A.1.6 Mietübergabe

Dokument	Inhalt
Obligationenrecht: Art. 58 Art. 107 Art. 108 Art. 111 Art. 253 ff Art. 259 Art. 262	Haftung des Werkeigentümers Rücktritt und Schadenersatz unter Fristan- setzung Rücktritt und Schadenersatz ohne Fristan- setzung Vertrag zu Lasten eines Dritten Die Miete Mängel während der Mietdauer

Art. 263	Untermiete Übertragung der Miete auf einen Dritten
Zivilgesetzbuch: Art. 679 Art. 684	Verantwortlichkeit des Grundeigentümers Nachbarrecht
Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)	

A.1.7 Bewirtschaftung

Dokument	Inhalt
ProLeMo (2009) Prozess-/ Leistungsmodell	Unterstützt Aufbau und Umsetzung von Strategie zur Bewirtschaftung von Immobilien.
NUWEL (2011) Nachhaltigkeit und Wert- ermittlung von Immobilien	Nachhaltigkeitsmerkmale von Immobilien die Wert beeinflussen und Einfluss bei Wertermittlungsverfahren
CRB LCC (2012)	Planung der Lebenszykluskosten von Immobilien
KBOB (2010) (Broschüren und Factsheets)	Nachhaltiges Immobilienmanagement
SIA d0165 SIA d0213	Kennzahlen Immobilienmanagement Finanzkennzahlen für Immobilien

A.1.8 Immobilien Lebenszyklus

Dokument	Inhalt
NUWEL (2011) Nachhaltigkeit und Wert- ermittlung von Immobilien	Nachhaltigkeitsmerkmale von Immobilien die Wert beeinflussen und Einfluss bei Wertermittlungsverfahren
CRB LCC (2012)	Planung der Lebenszykluskosten von Immobilien
IFMA	Lebenszykluskosten

Impressum

Projektsteuerung

Intep Integrale Planung GmbH

René Sigg

Projektbearbeitung

RESO Partners AG
RESO Partners AG

Roger Krieg
Rico Ineichen

Projektpartner

Allpura
BASF Schweiz AG
Basler & Hofmann
crb
ETH Immobilien
Georg Fischer Liegenschaften AG
Hälg Facility Management AG
Hochtief FM Swiss AG
Immobilienamt Kanton Zürich
Post Immobilien Management und Services AG
Intep Integrale Planung GmbH
Kanton Aargau
Reflecta AG
RUAG Real Estate AG
SBB Immobilien
Travis Management AG
UBS AG
VebeGo Services AG
Wetrok AG
ZHAW Wädenswil, Institut für Facility Management
Zürich Versicherung

Jürg Brechbühl
Markus Leber
Loris Detti, Peter Graf
Karl Liechti, Peter Müller
Walter Iten
Beat Gallmann
Markus Haldimann
Thomas Terhorst
Hans-Peter Huber
Michael Bürki
Andreas Vonrufs
Jörg Wegmann
Christian Ingold
Roman Walker
Martin J. Wendel
Walter Neukom
Fredy Bless, Max Rechsteiner
Jürg Brechbühl
Daniel A. Berti
Markus Hubbuch, Nicole Gerber
Hubert Wili

