

## Mehrwerte für Immobilien



## Strategische Lösungen für die erfolgreiche Gewerbe- /Industrieimmobilie

Mit strategisch ausgerichtetem, werterhaltendem Bauen und Betreiben der unternehmenseigenen Immobilien, können die **Standortkosten der Industrie im harten Wettbewerb nachhaltig und erheblich reduziert werden**. Die Immobilienstrategie als Teil der Unternehmensentwicklung setzt die Parameter für Quickwins und positive Entwicklungen.

- immexpert unterstützt als Stabstelle mit Fachkompetenz, Konzepten und innovativen Lösungen.
- immexpert begleitet Projekte als strategischer Partner der Entscheidungsebene, komplementär zu den eigenen Kompetenzzentren und dem professionellen Baumanagement.
- immexpert ist unabhängig

## immexpert in Person

«Mit der Gründung der immexpert GmbH ist eine Vision Wirklichkeit geworden: als unabhängiger Experte in besonderen Projekten und Herausforderungen mein Wissen einbringen. Neue Bau- und Betriebskonzepte für Spezialimmobilien wie Spitäler, Industriebauten, Gebäude der öffentlichen Hand stehen dabei im Vordergrund.

Es ist mir ein Anliegen, in den kommenden Jahren einen persönlichen, engagierten Beitrag für herausragende Immobilienlösungen anzustossen, zu begleiten und umzusetzen. Dies im Dialog und in Zusammenarbeit mit den vielen Beteiligten solcher Projekte.

Analysen von Referenzobjekten zeigen, dass das Potenzial gross ist, die Führung aber meist zu wenig Zeit für die Optimierung der umfangreichen Immobilien-themen aufwenden kann, weil das Kerngeschäft immer Vorrang hat.

Ich kann als **Stabstelle die Entscheidungsebene entlasten**, Transparenz schaffen, strategischer Ziele und Konzepte vorschlagen und als Schnittstelle für das Thema Mehrwert Lösungen erarbeiten und begleiten.

In diesem Sinne will ich mein Wissen sinnhaft und direkt anwendbar für andere erschliessen».

Herzlich

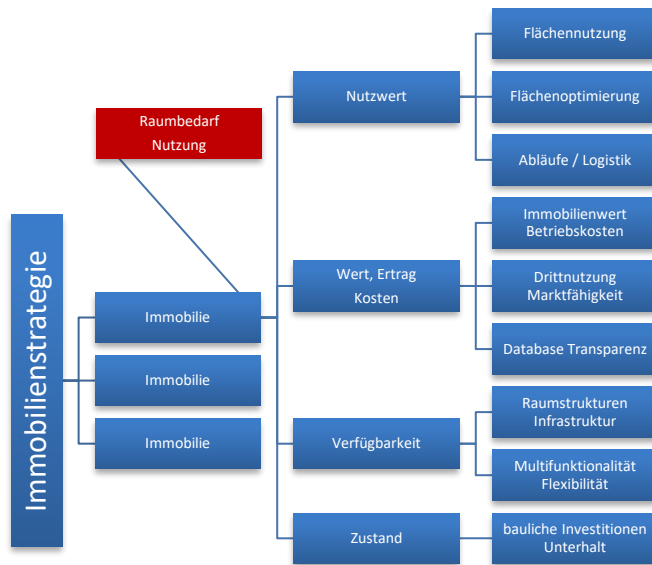


Peter Gallmann

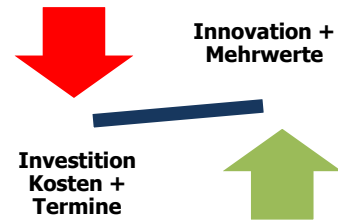
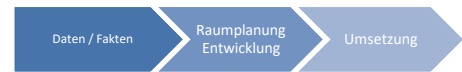


In den vergangenen 40 Jahren war ich in leitenden Positionen bei Immobilieninvestoren und Immobiliendienstleistern in der Schweiz tätig. Ich verfüge über eine sehr breite, praxisgestützte Erfahrung in Entwicklung, Vermarktung, Betrieb, Bewirtschaftung und Optimierung von Immobilien.

Die **Immobilienstrategie** als wesentlicher Wert- und Kostenfaktor und Bestandteil der Unternehmensstrategie



Grundvoraussetzung für nachhaltige Immobilien-Investitionen und effizienter -Betrieb ist eine aktuelle Database (Werte, Flächen, Kosten, Verbräuche, Struktur) des Ist-Zustandes.



Mein Beitrag für Projekte und Betrieb:

- **Flexible Bauten, für geplante und später veränderte Nutzung tauglich und werterhaltend**
- **Strukturen und Massnahmen zur Optimierung von Betriebskosten/Lebenszykluskosten**

Funktionale Räume und flexible Raumkonzepte sparen erhebliche Kosten im operativen Geschäft, jeden Tag. Messbare Ziele für Funktionalität und modulare Bauweise werden vor einer Ausschreibung definiert. Projekt- und baubegleitendes Facility Management ist ab dem Vorprojekt notwendig. Tiefere Betriebskosten und die Werterhaltung durch erhöhte Marktfähigkeit sind die Ziele.

immexpert unterstützt die Bauherrschaft/Eigentümerschaft **strategisch beratend** in folgenden Phasen:

Immobilienstrategie (Gesamt-Portfolio)	Objektstrategie (Bestand)	Projektstrategie (Neubau)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ableitung Immobilien-Strategie von Unternehmens-Strategie</li> <li>• Datenlage, Ist-Zustand, Erfahrungswerte</li> <li>• Multifunktionalität – Flexibilität bestehender / geplanter Bauten</li> <li>• Flächenbedarf</li> <li>• Flächenmanagement</li> <li>• Bewertung des Immobilienbestandes</li> <li>• Betriebskostenanalyse / -hochrechnung</li> <li>• Lage / Standortwahl / Entwicklung Umfeld</li> <li>• Entwicklungsmöglichkeit auf eigenen Grundstücken und in der Umgebung</li> <li>• Entwicklung der Region</li> <li>• Verkehr (öffentlich, privat)</li> <li>• Nachhaltigkeit, Umwelt</li> <li>• Baustrukturen – Normen, industrielle, modulare Bauweise</li> <li>• Markt (spezifisch Immobilien)</li> <li>• Nutzerverhalten, Ansprüche</li> <li>• Infrastrukturen</li> <li>• Baubewilligungen, Zonierungen</li> <li>• Erschließung</li> <li>• Sicherheit</li> <li>• Investitions- und Betriebsplanung</li> <li>• Flächenbedarf Veränderung</li> <li>• Eigentum versus Miete</li> <li>• Eigener Betriebsdienst (make or buy)</li> <li>• Immobilienziele als Teil der Gesamtstrategie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Datenlage, Ist-Zustand, Erfahrungswerte</li> <li>• Multifunktionalität – Flexibilität</li> <li>• Effizienz</li> <li>• Potenziale</li> <li>• Baulicher Bedarf</li> <li>• Anlagen und Einrichtungen</li> <li>• Infrastrukturen</li> <li>• Flächenmanagement</li> <li>• Immobilien-Betrieb</li> <li>• Kostenoptimierung</li> <li>• Nutzungsoptimierung</li> <li>• Umnutzungsmöglichkeiten</li> <li>• Massnahmenplanung</li> <li>• Benchmarking</li> <li>• Anforderungen für Umnutzungs-/Umbau-/Erweiterungsbauplanung</li> <li>• Erhöhung der Modularität, Multifunktionalität, Flexibilität der Raumstrukturen</li> <li>• Lifecycle-Kosten</li> <li>• Kosten- / Nutzenanalysen</li> <li>• Devestition von Objekten</li> <li>• Outsourcing Immobilienbetrieb</li> <li>• Anforderungskatalog / Bestellerkompetenz für Bauvorhaben</li> <li>• Unterstützung strategische Ziele im Ausschreibungsverfahren für Umbauten</li> <li>• Projekt- und baubegleitendes FM</li> <li>• Phasen SIA für Umsetzung der strategischen Ziele in Bau und Betrieb</li> <li>• Betriebsaufnahme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedarfsanalyse Raumstrukturen abgeleitet aus Unternehmens- / Immobilienstrategie</li> <li>• Datenlage, Ist-Zustand, Erfahrungswerte</li> <li>• Spezifische Anforderungen</li> <li>• Formulierung Zielvorgaben für Funktionalität, Flexibilität Modularität, Lifecycle-Kosten</li> <li>• Stufen für Ausschreibungsunterlagen, Definition Bauverfahren und Tools (z.B. BIM)</li> <li>• Grundlagen für Finanzierung</li> <li>• Betriebsplanung / Vorgaben für Prozess- und Kostenoptimierung im Kerngeschäft und im Immobilienbetrieb</li> <li>• Unterstützung materielle und strategische Ziele im Ausschreibungsverfahren</li> <li>• Wettbewerb; Verfolgen strategische Ziele Messbarkeit Funktionalität, Modularität, Multifunktionalität, Flexibilität, Life Cycle-Kosten</li> <li>• Optimierungsphase und Kostenoptimierung</li> <li>• Einrichtung BIM (building information modelling) mit integrierter Funktionalitätsmessung und Betriebsoptimierung</li> <li>• Projekt- und baubegleitendes FM</li> <li>• Phasen SIA für Umsetzung der strategischen Ziele in Bau und Betrieb</li> <li>• Betriebsaufnahme</li> </ul>

## Mehrwerte für Immobilien



Neues schaffen mit Ideen, Durchsetzungswillen und im Verbund mit vielen Beteiligten, auch gegen Widerstände Lösungen zielführend umsetzen, kämpfen für eine lohnende Sache, Sinn stiften und Werte entwickeln die uns alle weiterbringen und endlich am Schluss gemeinsam den Erfolg geniessen, dafür setze ich mich persönlich, engagiert mit meinem Wissen und meiner ganzen Kraft ein.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme zu einem Gespräch.

Peter Gallmann  
immexpert GmbH  
Immobiliendienstleistungen  
Projekte + Expertise  
Mülbachstrasse 26  
8805 Richterswil

Mobile: +41 79 336 98 60 Mail: [pg@immexpert.ch](mailto:pg@immexpert.ch) [www.immexpert.ch](http://www.immexpert.ch)