

# Genossenschaft Migros Zürich

*IFMA Roadshow*

**(Werk-) Eigentümerhaftung und Betreiberverantwortung**

Praxisbeispiel Genossenschaft Migros Zürich

Aida Mujic

Zürich, 29.11.2018

# Ausgangslage und Zielsetzung

Ausgangs-  
lage

Bewirtschaftung der Liegenschaften im Eigentum und in der Anmiete.

Eigentümer				
Eigentumsart	REIM	CREM	PREM	Private REM
Ziel	Optimierung von Rendite, Risiko und Liquidität	Finanzielle Optimierung	Finanzielle Optimierung	Interne Nutzenoptimierung
Zweck	Investition	Wettbewerbsfähigkeit Kerngeschäft	Produktionsfaktor für Leistungserstellung	Selbstnutzung



- Betreiberverantwortung (BV) in den Genossenschaften und der LiB-AG

**MIGROS** **LiB-AG**

- EiBeV – Modellansatz

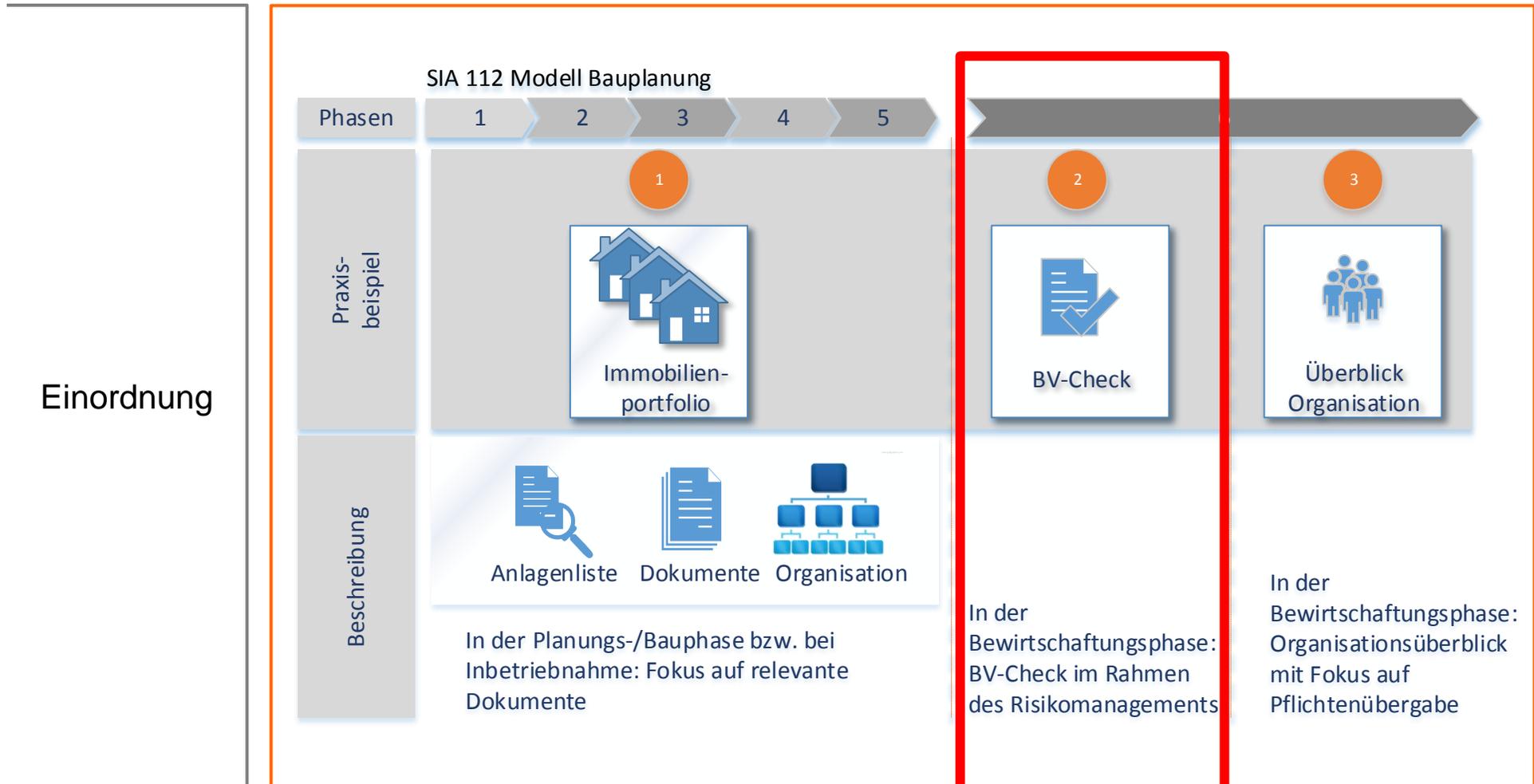


Fragestellung



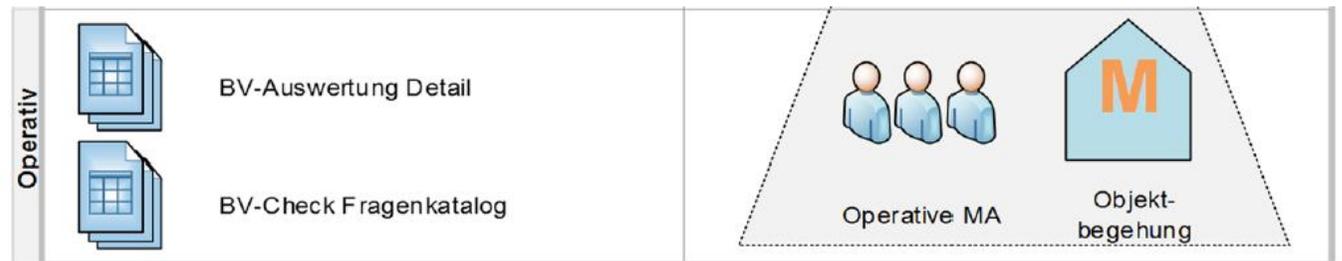
Wie weit ist das Thema Eigentümerhaftung und Betreiberverantwortung in der GMZ abgedeckt?

# Überprüfung auf der Objektebene



# Übersicht der Dokumentenhierarchie

Übersicht



# Hilfsinstrument

## Genossenschaft Migros Zürich

### BV-Check

### Betreiberverantwortung Nachweis Auswertung

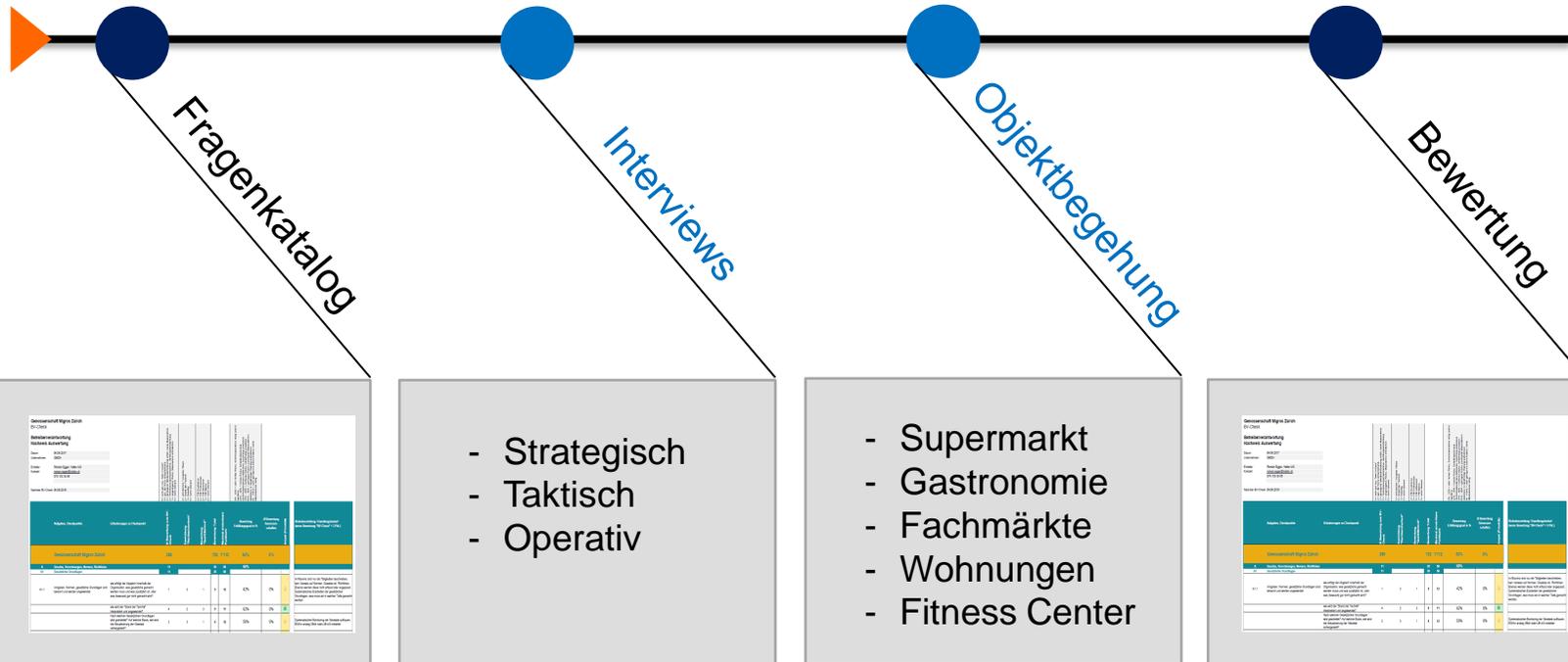
Datum	04.04.2017
Unternehmen	GMZH
Ersteller	Roman Egger, Halter AG
Kontakt	<a href="mailto:roman.egger@halter.ch">roman.egger@halter.ch</a> 079 103 39 06

Nächster BV-Check 04.04.2018

5 = sehr gut, top, "best in class" 4 = gut, der Norm entsprechend, 3 = genügend, Mindestanforderung erfüllt, keine Massnahme 2 = Verbesserungsmassnahme, Handlungs Empfehlung 1 = ungenügend, Risiko, Massnahme erforderlich 0 = nicht relevant	3 = erforderlich / Vorgabe / Muss 2 = Stand der Technik 1 = freiwillig 0 = nicht relevant	4 = FM Excellence 3 = FM Professional 2 = FM Advanced 1 = FM Basics 0 = nicht relevant	0% - 20% = sehr hohes Risiko, Sofortmassnahme nötig (sofort handeln) 21% - 40% = hohes Risiko, Schadenspotenzial (Sofortmassnahmen definieren, kurzfristig umsetzen) 41% - 60% = mittleres Risiko, mittelfristig umsetzen 61% - 80% = geringes Risiko, punktuelle Massnahmen erheben, in langfristige Planung aufnehmen 81-100% = kein geringe bis keine Risiken, keine Massnahmen nötig
--	--	--	---

Aufgaben, Checkpunkte	Erläuterungen zu Checkpunkt	Ø Bewertung aus BV-Check	Gewichtung "Rechtesicherheit"	Bewertung "Qualitätslevel"	Bewertung Total	Maximal erreichbare Punktzahl	Bewertung Erfüllungsgrad in %	Ø Bewertung Genossenschaften	Ampel (Priorität)	Risikobeurteilung / Handlungsbedarf (wenn Bewertung "BV-Check" < 3 Pkt.)
Genossenschaft Migros Zürich		289			702	1'112	63%	0%		
A	Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien	11			35	58	60%			
A1	Gesetzliche Grundlagen	11			35	58				
A1.1	Vorgaben, Normen, gesetzliche Grundlagen sind bekannt und werden angewendet	1	3	1	5	12	42%	0%	●	Im Maximo sind nur die Tätigkeiten beschrieben, kein Verweis auf Normen, Gesetze od. Richtlinien. Ebenso werden diese nicht erfasst oder angepasst. Systematisches Erarbeiten der gesetzlichen Grundlagen, was muss wo in welcher Tiefe gemacht werden.
	wie erfolgt der Abgleich innerhalb der Organisation, was gesetzliche gemacht werden muss und was zusätzlich ist, oder was (bewusst) gar nicht gemacht wird?									
	wie wird der "Stand der Technik" interpretiert und angewendet?	4	2	3	9	11	82%	0%	●	
	Nach welchen Gesetzlichen Grundlagen wird gearbeitet? Auf welcher Basis, wie wird die Aktualisierung der Gesetze sichergestellt?	2	3	1	6	12	50%	0%	●	Systematisches Monitoring der Gesetze aufbauen. EISiKo analog GMA oder LIB-AG erstellen

# Vorgehensweise Operativ



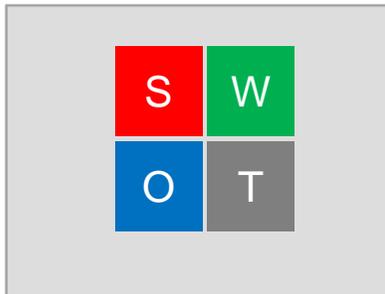
# Vorgehensweise

## Taktisch



SWOT-Analyse

Massnahmen



### Betreiberverantwortung

#### Pendenzliste "Massnahmen Summary" aus BV-Check Februar 2017

Unternehmen: **GMZH**  
Datum: **22.11.2018**

P-Nr.	Kategorie	Bereich	Lösungsansatz	Gesetzliche Verordnung, Norm, Vorgabe	Bemerkungen
<b>Strategisch</b>					
1	B1.8	Leiter E&S	In Zuge der HD-Integration die Aufgaben pro Objekt festlegen oder erweitern, Synergien in Zusammenarbeit mit Services und Haudienst nutzen.	-	- 01.01.18 Pilot: C definieren - Lead: THORA, MA GS
2	D2.1	Leiter E&S	Spezialwissen oder spezielle Handlungen auf den Objekten oder Anlagen standardisiert erfassen und allg. zugänglich machen. Empfehlung: Fa ct Sheet pro Gebäude erstellen.		Workshop - 29.11 wie weit ist das n
3	D3.1	Leiter E&S	Weiterführen der Prozessbeschreibung und Aufbau in pro Fachbereich. Branchenstandards analog SLA vereinheitlichen. Empfehlung: Prozesslandkarte und Umsetzung nach ProLeMo (vgl. GMAA)		- Prozessmanagere weitere Prozesse
4	D2.1	HLKSE	Checkliste "Verhalten bei Störungen" erstellen und schulen. Proaktive Rückmeldung der Mitarbeiter nach Piketteinsätze		Maximo Textfelder vs. Eig
<b>Taktisch</b>					
5	B1.1	Leiter E&S	Standardisierter Prozess der Nachweisenden Dokumente erstellen und via LIME initialisieren. Zusammenfassung aller benötigten Anweisungen, periodische Schulung der MA, Dokumente an einem Ort (Intranet) auffindbar (vgl. Leitfaden GMAA).		m-Learning, Maxi
6	B1.6	Elektro	Einheitliche Definition von Hinweisen oder Notizen für andere Mitarbeiter / Kollegen. Meldungsfluss bei komplexen oder neuen Störungen sicherstellen, damit alle im Team Bescheid wissen. Weg vom Holprinzip.		Workshop - 29.11 siehe D2.1

# Vorgehensweise Strategisch



Risiko Cockpit

- Reporting für die Geschäftsleitung
- Lücken sind sofort ersichtlich

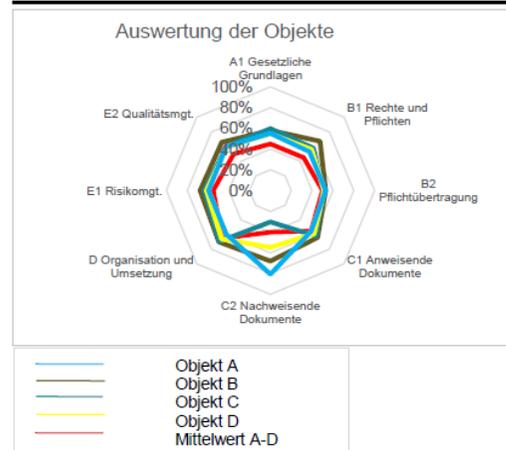
## Betreiberverantwortung Cockpit

Unternehmen: GMZH  
Datum: 17.06.2017

Grundsatz der Ampeldarstellung:  
Grün = keine Massnahme nötig  
Gelb = mittleres Risiko, mind. 1 Massnahme (freiwillig) in einem Bereich notwendig  
Rot = hohes Risiko in mind. 1 Bereich (gesetzlich)

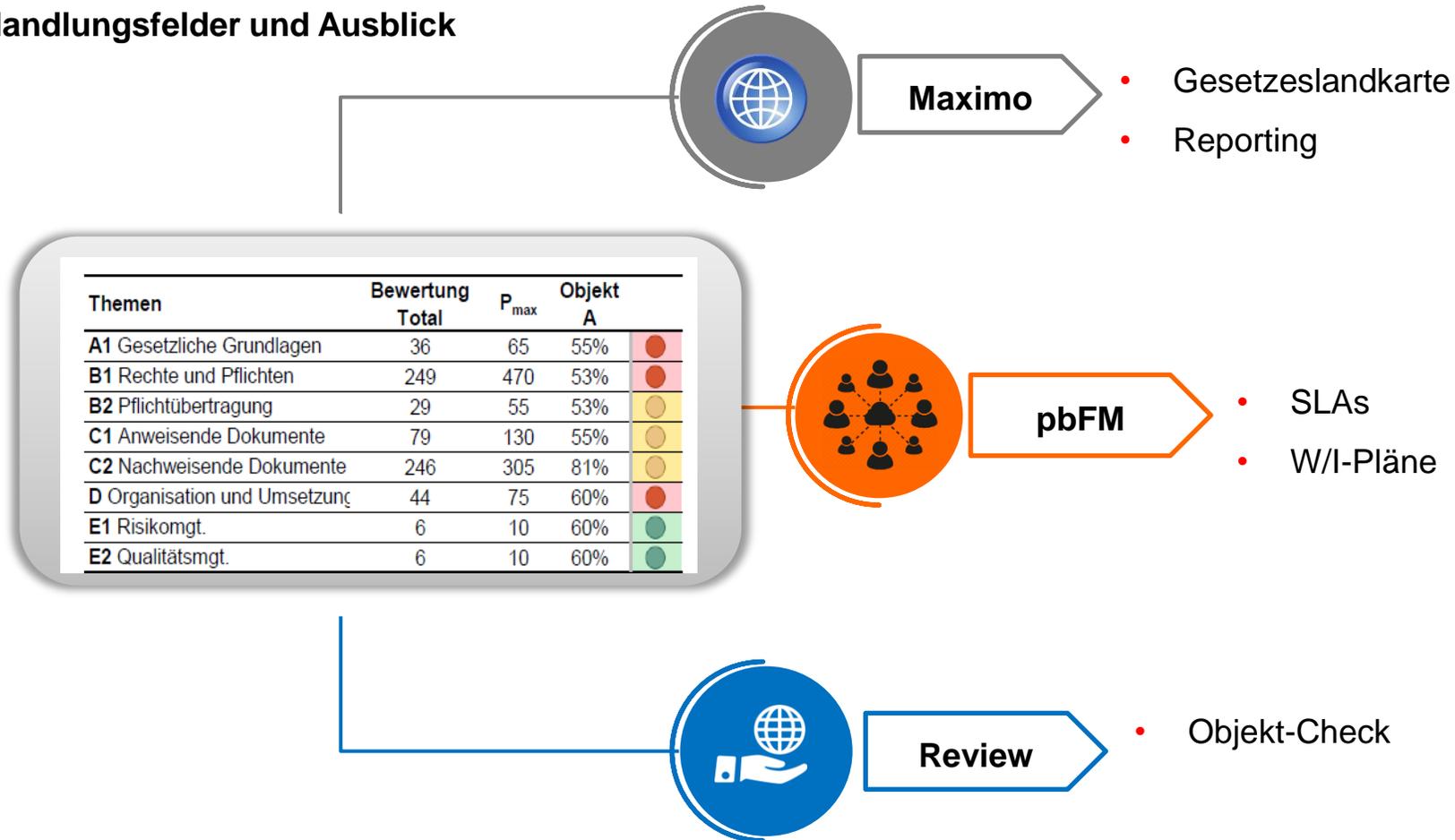
Details siehe im Auswertungssummary oder in den einzelnen Bereichen

Themen	Bewertung Total	P <sub>max</sub>	Objekt A	Objekt			
				B	C	D	Ø aller Objekte
A1 Gesetzliche Grundlagen	36	65	55%	45%	58%	60%	55%
B1 Rechte und Pflichten	249	470	53%	45%	67%	58%	56%
B2 Pflichtübertragung	29	55	53%	50%	53%	51%	52%
C1 Anweisende Dokumente	79	130	55%	55%	64%	62%	59%
C2 Nachweisende Dokumente	246	305	81%	40%	68%	30%	55%
D Organisation und Umsetzung	44	75	60%	65%	70%	69%	66%
E1 Risikomt.	6	10	60%	55%	68%	63%	61%
E2 Qualitätsmgt.	6	10	60%	50%	66%	60%	59%
<b>Summen</b>	<b>694</b>	<b>1'120</b>	<b>60%</b>	<b>51%</b>	<b>64%</b>	<b>57%</b>	<b>58%</b>



# Ausblick

## Handlungsfelder und Ausblick



**MIGROS**

Fragen?

# Genossenschaft Migros Zürich

**BACKUP**

# Modellansatz zur Betreiberverantwortung

## EiBeV-Modell

