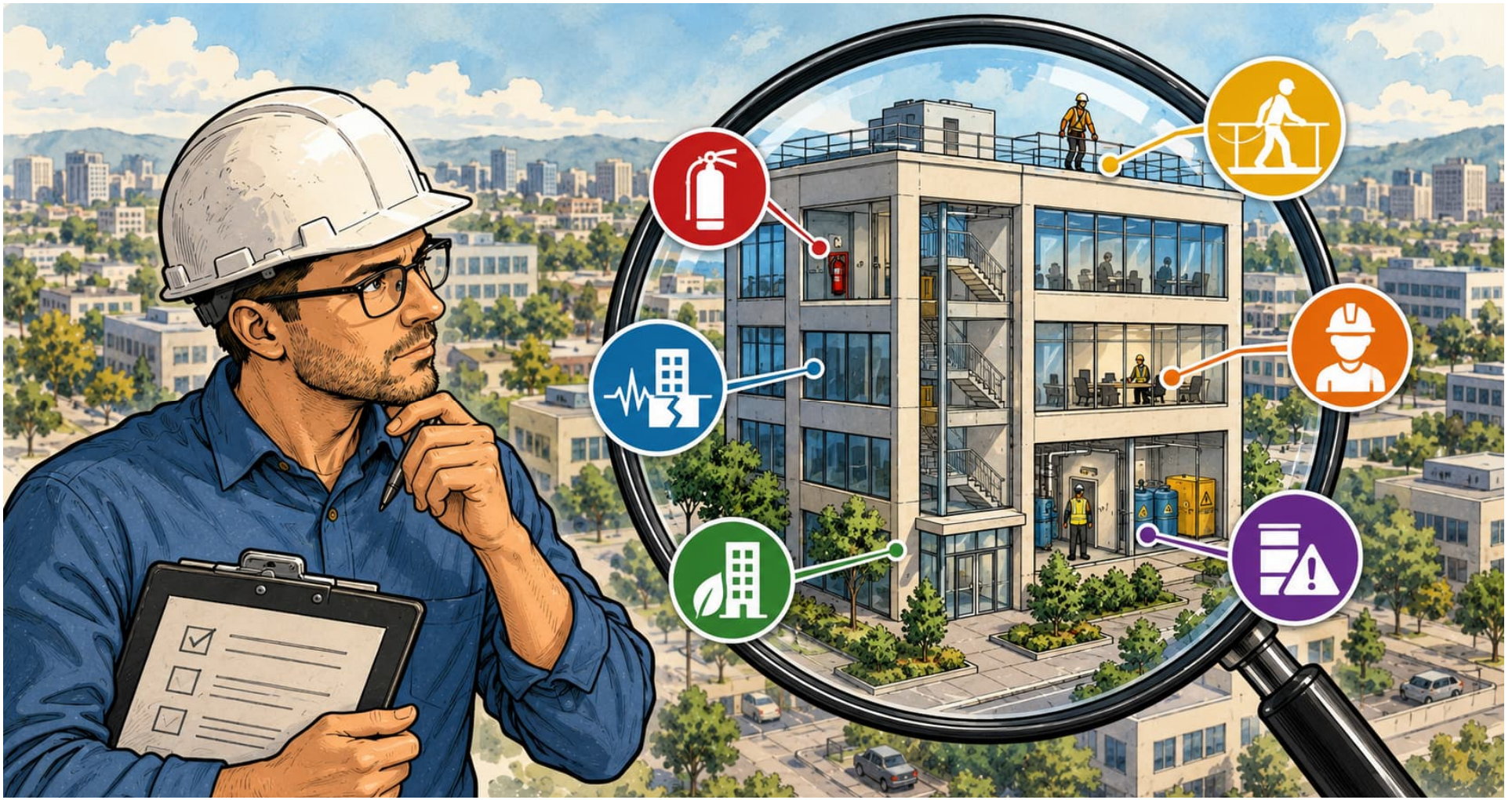


Integrale Sicherheit: Von der Pflicht zur Kür

Stratus Convent 2026

Basler & Hofmann

Ist mein Gebäude sicher?



Ist mein Gebäude sicher?

Beurteilung diverser Sicherheitsthemen

- Kennen der aktuellen gesetzlichen oder regulatorischen Anforderungen
- Praxiserfahrung bei der Beurteilung und bei betrieblichen Fragestellungen

Aufgaben:

- Augenscheinliche Prüfung Einhaltung gesetzlicher Vorgaben
- Lokalisierung und Erfassung der Mängel
- Massnahmenempfehlung und Priorisierung
- Der Fragestellung angepasster Tiefgang



Ist mein Gebäude sicher?

… schön und gut, aber reicht das auch?

Safety & Security



Brandschutz (baulich & technisch / organisatorisch)



Erdbebensicherheit (Tragwerk, Sekundäre Bauteile, Anlagen)



Arbeitssicherheit (Sicherheit am Arbeitsplatz, Lärm, Absturzsicherungen)



Umweltgefahren (Elementargefahren, Störfälle extern)



Ex-Schutz



Lagersicherheit (Gefahrenstoffe, Lagerung, Umgang), Schadstoffe



Security (Zutritt, Schliessung, Überwachung)



Sicherheitsorganisation (Evak-Organisation, Krisenmanagement, Unterhalt, …)

Akzeptierter Schaden nach Brandschutzvorschrift: Grossunternehmen versus KMU

Brand in Frigo-Kühlhaus nach zwei Wochen gelöscht



80 Mio CHF Schaden

Bell-Gruppe 2010
Jahresgewinn : 64.5 Mio CHF (+16.1%)
Umsatz: 2.5 Mia CHF

Schreinerei in Fislisbach teilweise abgebrannt



«Betriebsunterbruch / -einschränkung» ⟷ **«Existenzängste»**

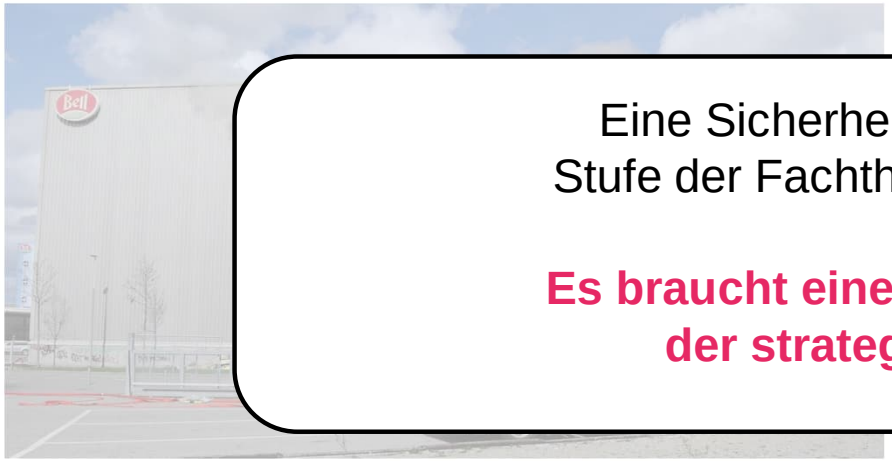
Wo sehen Sie sich?

Basler & Hofmann

Akzeptierter Schaden nach Brandschutzvorschrift: Grossunternehmen versus KMU

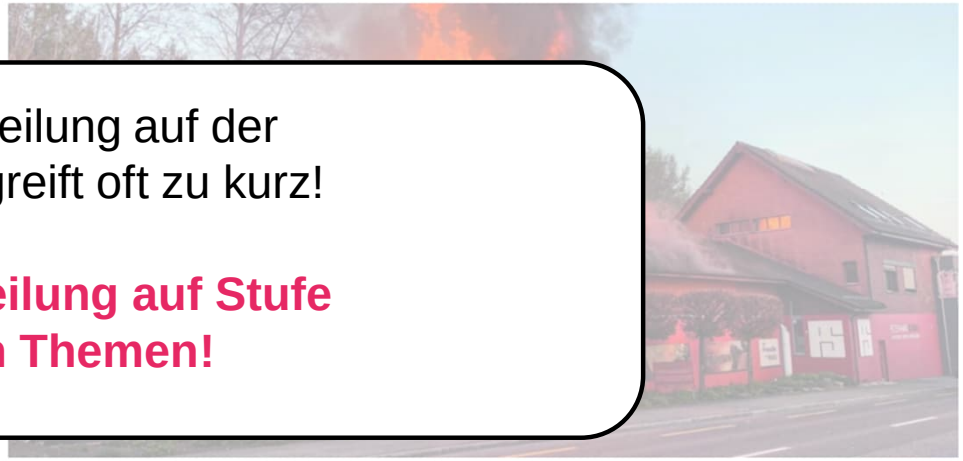
«Betriebsunterbruch / -einschränkung» ⟷ «Existenzängste»

Brand in Frigo-Kühlhaus nach zwei Wochen gelöscht



80 Mio CHF Schaden
Bell-Gruppe 2010
Jahresgewinn : 64.5 Mio CHF (+16.1%)
Umsatz: 2.5 Mia CHF

Schreinerei in Fislisbach teilweise abgebrannt



Eine Sicherheitsbeurteilung auf der Stufe der Fachthemen greift oft zu kurz!

Es braucht eine Beurteilung auf Stufe der strategischen Themen!

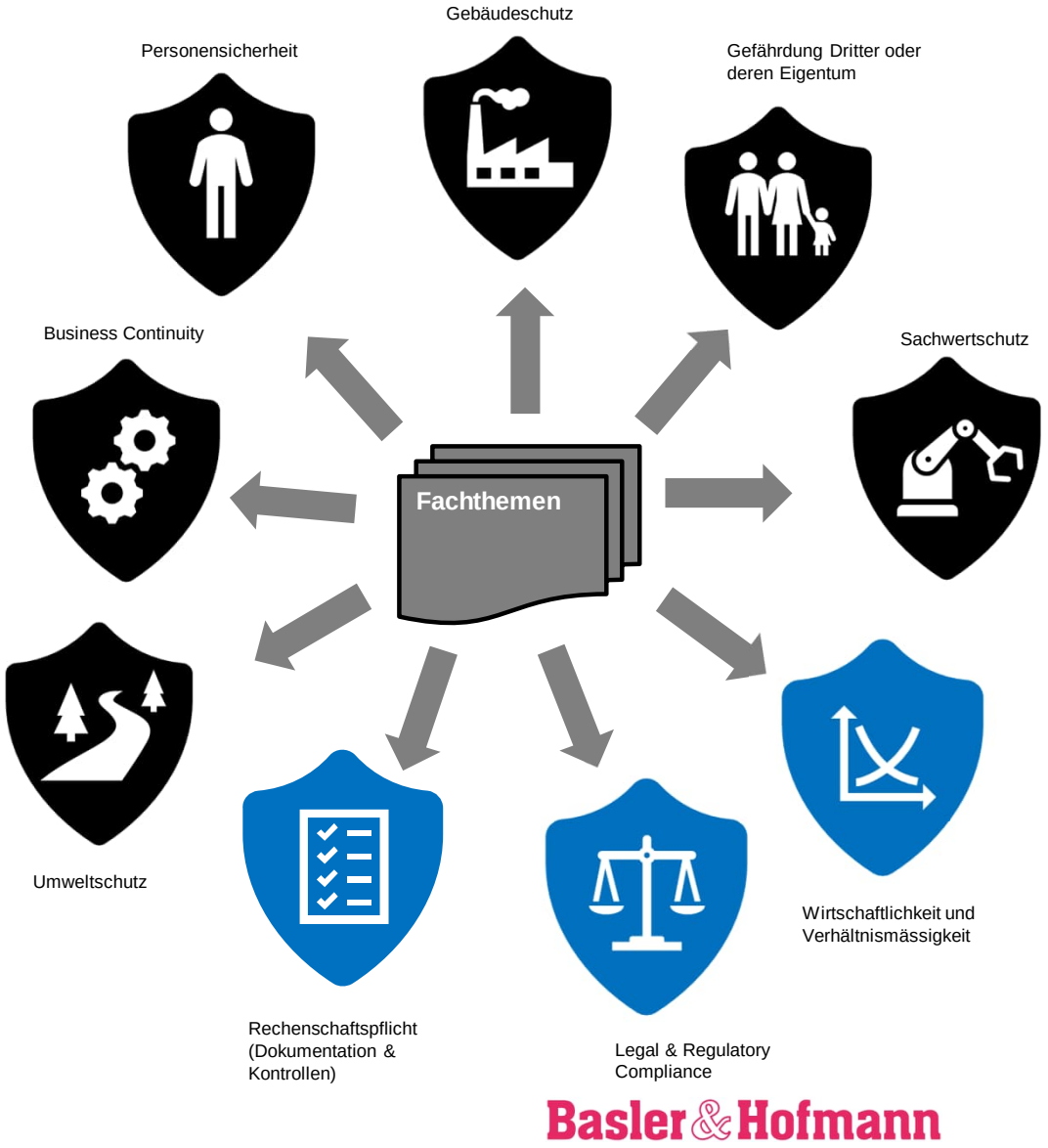
Wo sehen Sie sich?

Basler & Hofmann

Integrale Sicherheitsbeurteilung

Für eine integrale Sicherheitsbeurteilung braucht es u.a.:

- Kenntnisse der Anwendungsgrenzen der Vorschriften
- Expertise im Zusammenspiel verschiedener Fachthemen
- Beurteilung der Auswirkung auf strategische Sicherheitsziele



Führungs- und Governance-Ziele

Schutz- und Leistungsziele

Basler & Hofmann

Safety & Security Check Objekt

Kein Handlungsbedarf angezeigt
Handlungsbedarf zu prüfen
Handlungsempfehlung
Nicht überprüft










Strategische Ziele	Rechenschafts-pflicht (Dokumentation & Kontrollen)	Legal Compliance	Business Continuity	Gefährdung Dritter oder deren Eigentum	Personensicherheit (inkl. Besucher und Dienstleister)	Gebäudeschutz	Sachwertschutz	Umweltschutz

Festlegung strategischer Ziele, die zu berücksichtigen sind.

Basler & Hofmann

Safety & Security Check Objekt

Kein Handlungsbedarf angezeigt
Handlungsbedarf zu prüfen
Handlungsempfehlung
Nicht überprüft










Strategische Ziele / Fachthemen	Rechenschafts-pflicht (Dokumentation & Kontrollen)	Legal Compliance	Business Continuity	Gefährdung Dritter oder deren Eigentum	Personensicherheit (inkl. Besucher und Dienstleister)	Gebäudeschutz	Sachwertschutz	Umweltschutz
Brandschutz								

Handlungsbedarf beurteilen bezüglich der einzelnen strategischen Ziele pro Fachthema

Basler & Hofmann

Safety & Security Check Objekt

Kein Handlungsbedarf angezeigt
Handlungsbedarf zu prüfen
Handlungsempfehlung
Nicht überprüft










Strategische Ziele / Fachthemen	Rechenschafts-pflicht (Dokumentation & Kontrollen)	Legal Compliance	Business Continuity	Gefährdung Dritter oder deren Eigentum	Personensicherheit (inkl. Besucher und Dienstleister)	Gebäudeschutz	Sachwertschutz	Umweltschutz
Brandschutz								
Erdbebensicherheit								
Arbeitssicherheit								
Security								
Ex-Schutz								
Umweltgefahren								
Lagersicherheit								

Basler & Hofmann

Ist mein Portfolio sicher?



Stufenweises Vorgehen

Portfolio Screening



Wo könnten welche Risiken bestehen?
Welche Risiken werden priorisiert?
Wie soll mit den identifizierten Risiken umgegangen werden?

Objektscreening



Besteht ein konkreter Handlungsbedarf in einem Objekt?

Objektbewertung



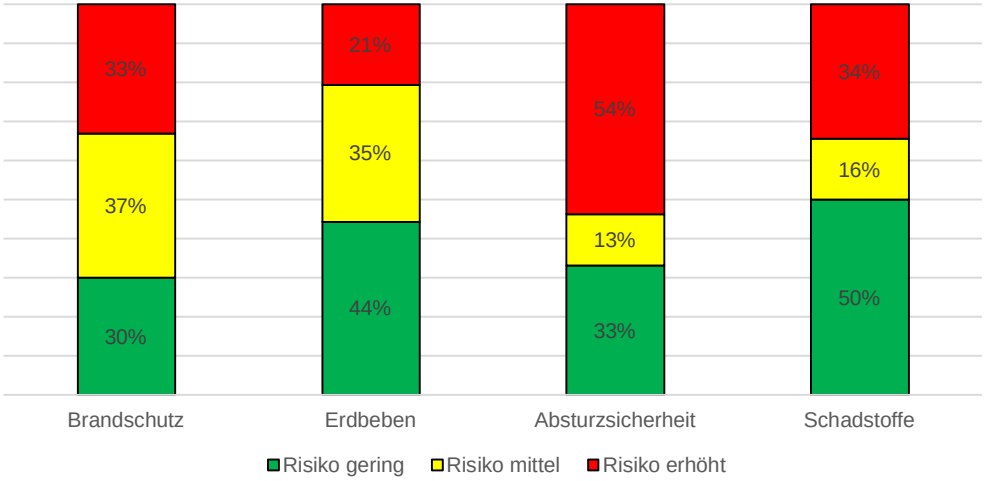
Wo gibt es Defizite?
Welche Massnahmen müssen umgesetzt werden?
Wie hoch sind die Investitionen?

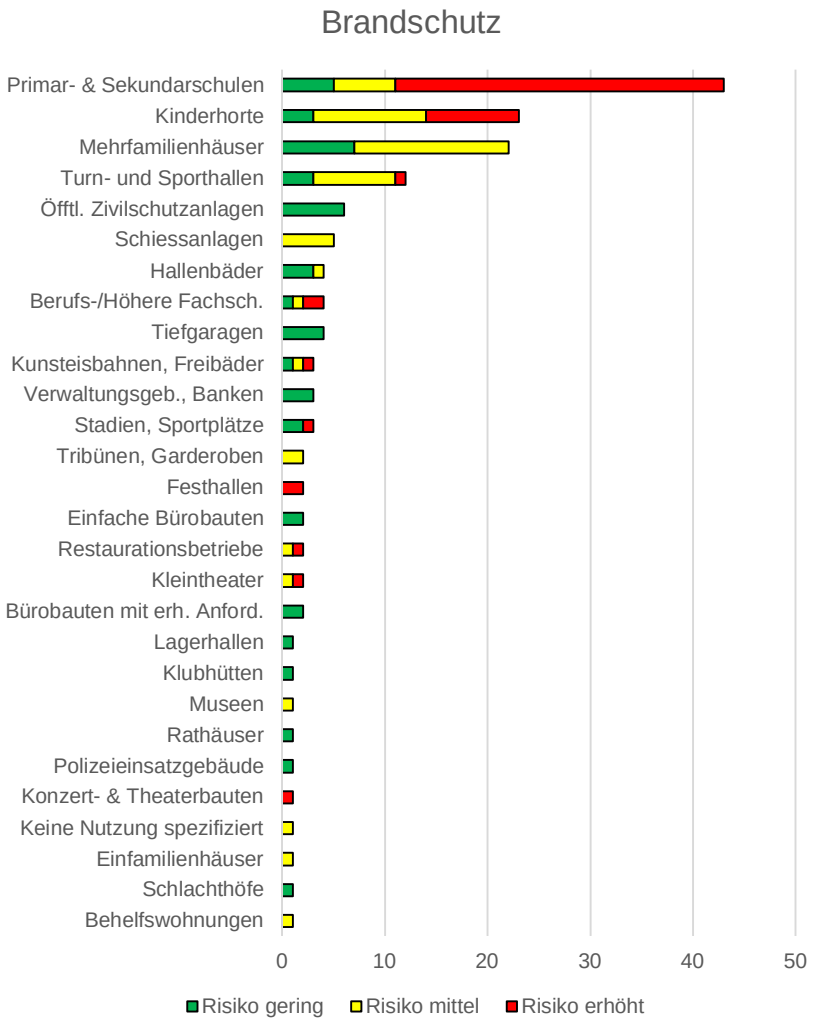
Basler & Hofmann

Portfolio Screening

Wo könnten potenzielle grosse Risiken bestehen?

- Bewertung anhand von Gebäude- und Nutzungsindikatoren (Baujahr, Zustand, Nutzung, Belegung, etc.)





Basler & Hofmann

~~Ist mein Portfolio sicher?~~

Wie gehe ich mit den Risiken verantwortungsvoll um?



Governance

- Festlegung der strategischen und operativen Ziele
- Führungs- und Steuerungssystem für den verantwortungsvollen Umgang mit Risiken im Immobilienportfolio
- Regelt die Rollen, Verantwortlichkeiten und Pflichten über alle Führungsebenen hinweg



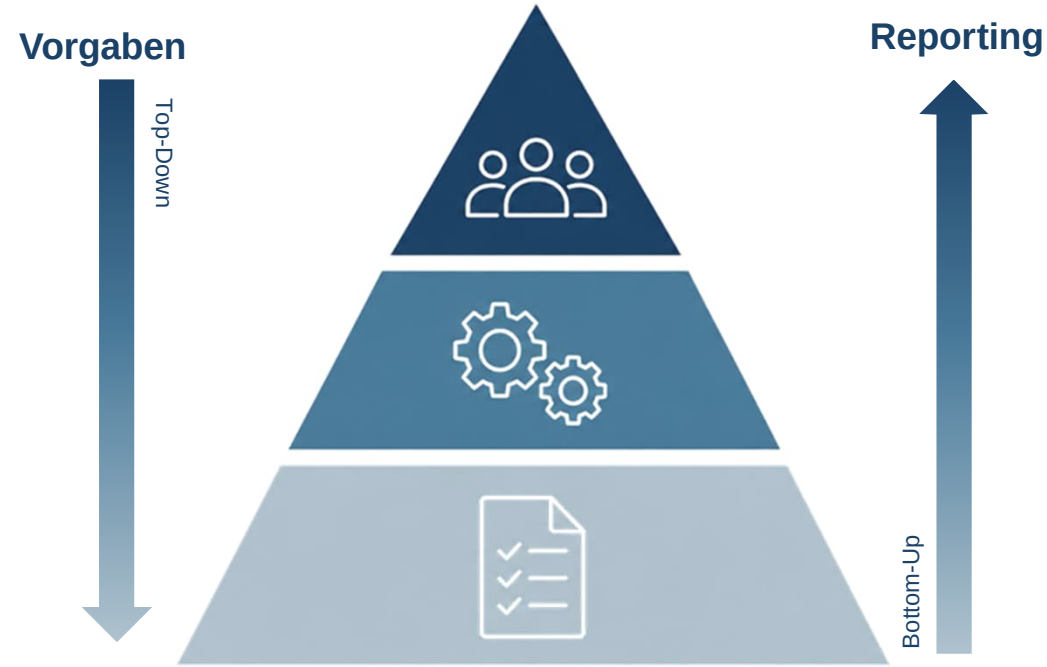
Strategisches Management
Schutzziele, Risikobereitschaft, übergeordnete Vorgaben

Operatives Management
Risikobeurteilung, Massnahmenplanung, Ressourcen, Prozesse

Umsetzung
Betrieb, Wartung, Instandhaltung, Prüfungen, Mängelbehebung, Dokumentation

Basler & Hofmann

Governance



Basler & Hofmann

Governance und Risikomanagement

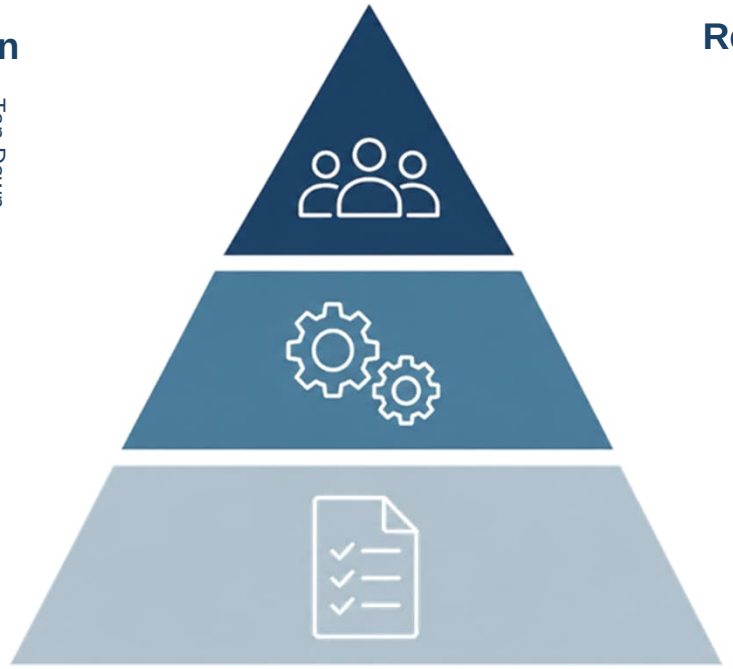
Vorgaben

Risikokriterien und Risikobereitschaft bestimmen, Festlegung strategischer Massnahmen

Risiken identifizieren und priorisieren
Geeignete Massnahmen identifizieren.

Massnahmen umsetzen
Betrieb, Wartung und Unterhalt

Top-Down



Bottom-Up

Reporting

Restrisiken beurteilen

Risiken durch Mängel beurteilen und
Restrisiken ausweisen

Massnahmen auf Wirksamkeit prüfen
Mängel beheben und dokumentieren
Offene Mängel ausweisen

Risk Governance stellt sicher, dass Risiken verantwortungsvoll bewirtschaftet werden.

Risikomanagement schafft die fachlichen Grundlagen und Instrumente dafür.

Basler & Hofmann

Integrale Sicherheit

Integrale Sicherheit schafft den ganzheitlichen Blick auf die Sicherheitsrisiken eines Immobilienportfolios.

Risk Governance schafft die organisatorischen Voraussetzungen, um diese Risiken systematisch und verantwortungsvoll zu bewirtschaften.

Risiken kennen und verstehen **(Praxisdialog 1)**

Risiken beurteilen und priorisieren **(Praxisdialog 2)**

Risiken kontrollieren **(Praxisdialog 3)**

