

Keynote:

Staatlich verordnetes BauUnwesen – Schaden und Chancen für das Facility Management

Dipl.Ing. Jürgen Lauber – CH Courgevaux - Publizist und Unternehmer

Inhalte, Medien und Videos zum Thema
[www. BauUnwesen. de](http://www.BauUnwesen.de)

Über Mensch und Unternehmer
[www. JLauber.com](http://www.JLauber.com)



Über Jürgen Lauber - Hohe Transparenz für Menschen die mich einschätzen wollen.

Selbstbild

Meinungen

Saia Zeit (2000 -2014)

Lean Erfahrungen

M&A-Erfahrungen



Jürgen Lauber

Mich einschätzen

www.JLauber.com

Es geht um die Verfolgung Ihrer Interessen,





Die 2 wichtigsten Unterstützer und unsere 2 Bücher

www.BauUnwesen.de

Warum geht Bauen in Deutschland schief?



Hans Kranz
„Normierer“

Bernd Hanke
FM Chef Fraport

Besonderheit und Dynamik von Bauprojekten



Real I



Überraschung

Wer springt auf Thema an ? Was passiert?



ZDF heute Journal Jürgen Lauber
Autor Bau...



Presse und Politik ? - Anerkennung und Fatalismus



Verbände?



Überraschung

Wer springt auf Thema an ? Was passiert?

Baufachanwälte



**Wachstumsbranche
Verdoppelung
2007 – 2013**

**Projektsteuerer
Wachstumsbranche**

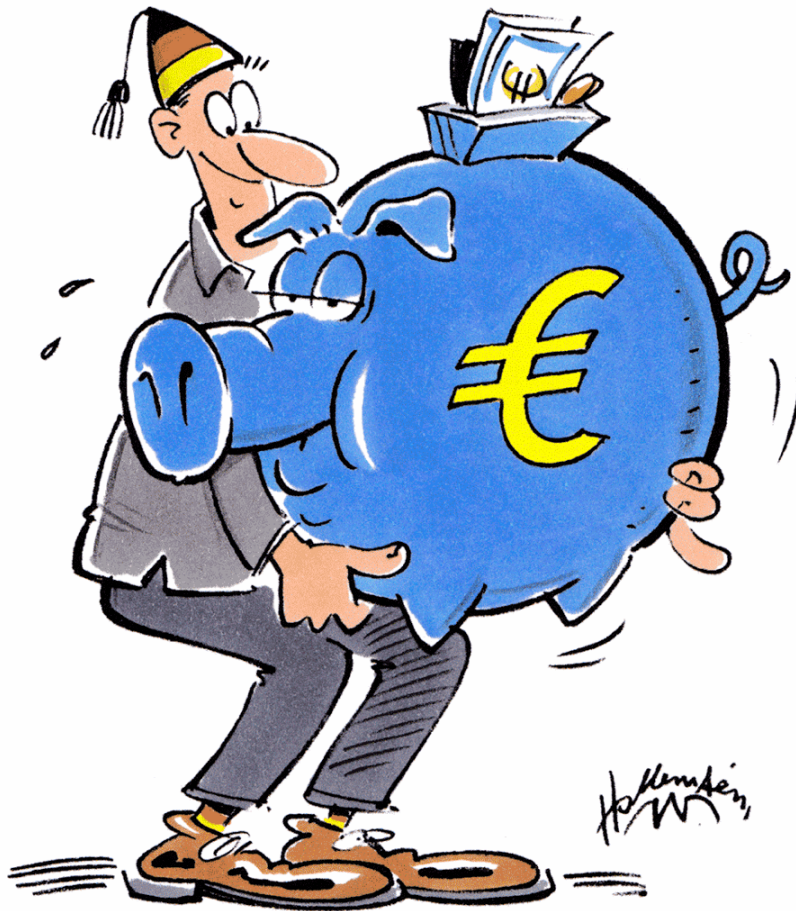


**FM Mann / Betreiber
- ?**



Was geht die FM das Bau(Un)wesen an ?

1. Jeder Euro kann nur einmal ausgegeben werden
2. Ohne Wachstum mehr Verteilungskampf
3. Wertschöpfungseffizienz bestimmt Einkommensniveau



© 2014 Jürgen Lauber



Immobilien Eigentümer-/Betreiber haben das Sagen



2000



1900



Meine Erfahrungen in Hong Kong / Singapore

- Hong Kong ist dominiert von Immobilien Eigentümers/Betreiber. Markt dominiert von GUs.
- Baustellen mit extremer Disziplin
- Maximierung des Life Cycle Profits
- Singapore baut riesiger Baustellen auch U-Bahnstrecken ohne BIM im Budget und in Zeit



Wertschöpfungseffizienz ?

Mehr als 10% Baunebenkosten für Architekten, Ing. etc sind eine Schande



BAUUNWESEN

**Weniger als 20% Baunebenkosten
für Architekten, Ing. etc ist Leistung**





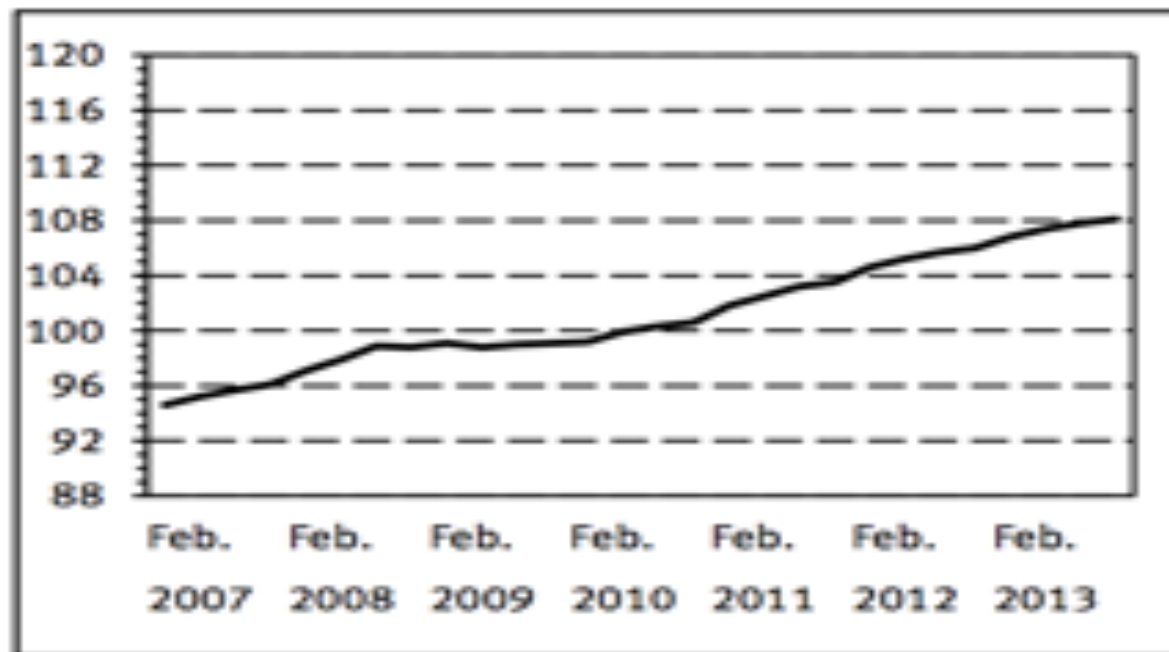
Bauwirtschaft braucht Komplikation für Wachstum

Zuwenig Bautätigkeit durch Verteuerung ausgleichen

- Preisindex + 27%
- Auftragseingang Bauhauptgewerbe + 11.3%

Preisindex Nichtwohngebäude: 2003 – 2013 + 27 %

Quelle: Statistisches Bundesamt
„Lange Reihen“ E206. 2.3





BauWesen / BauUnwesen

Deutschland: Weltmeister der Baunebenkosten

Die Wirkung von HOAI, NormungsUnwesen, ENEV ...



6 Mrd. Euro



7,8 Mrd. Euro



13 Mrd. Euro

Aber mehr Umsatz
mit Gutachter-/
Sachverständigen-
Tätigkeit als mit
HOAI Arbeit



Februar 2015



Home > Presse

Presse

Planerkonjunktur weiter ungetrührt

Berlin - 26. Februar 2015 - Die unabhängigen Planungsbüros sind optimistisch in

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...



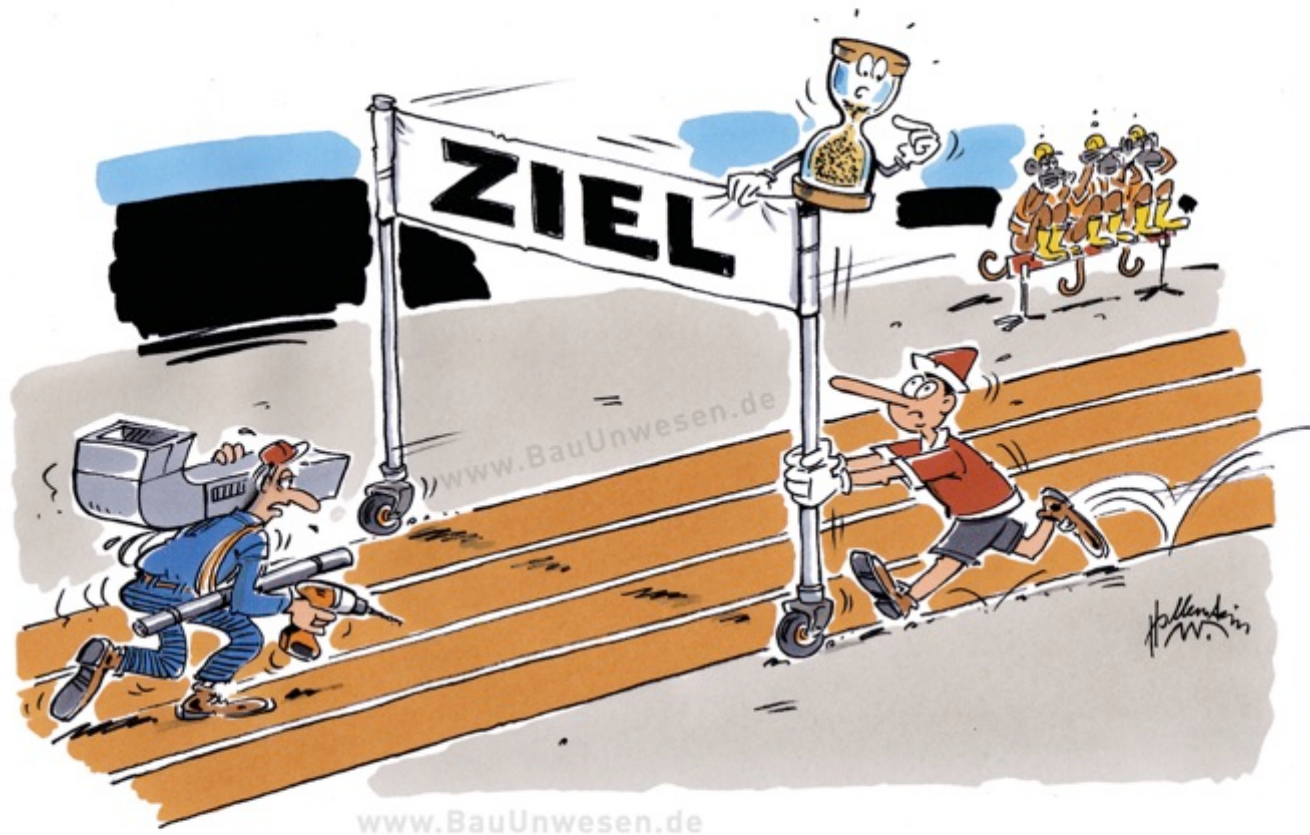
- Vorher viel in Planung und Bau stecken, damit hinterher gespart werden kann !!!





Wenn Zieltermin naht... Wird die Ziellinie mobil

Wenn Bauprojekt als „beendet“ ist, wird sofort Rentabilität Prio 1.



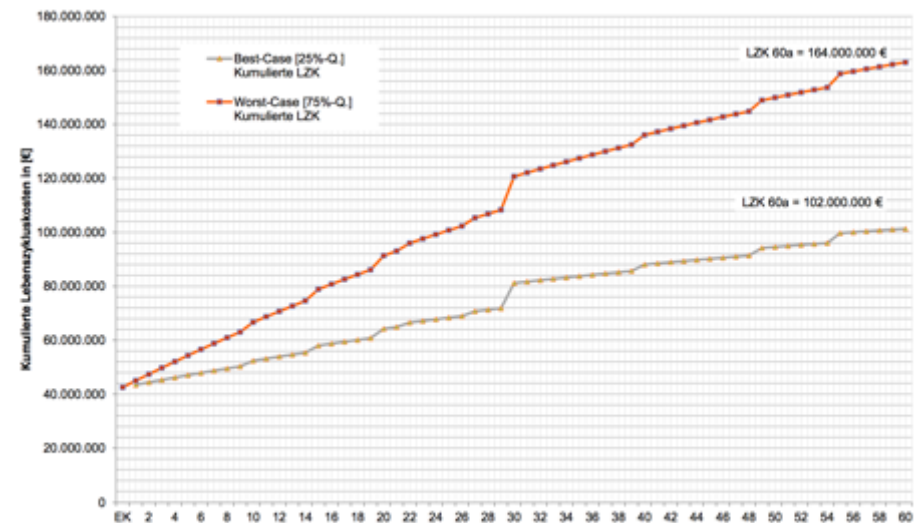
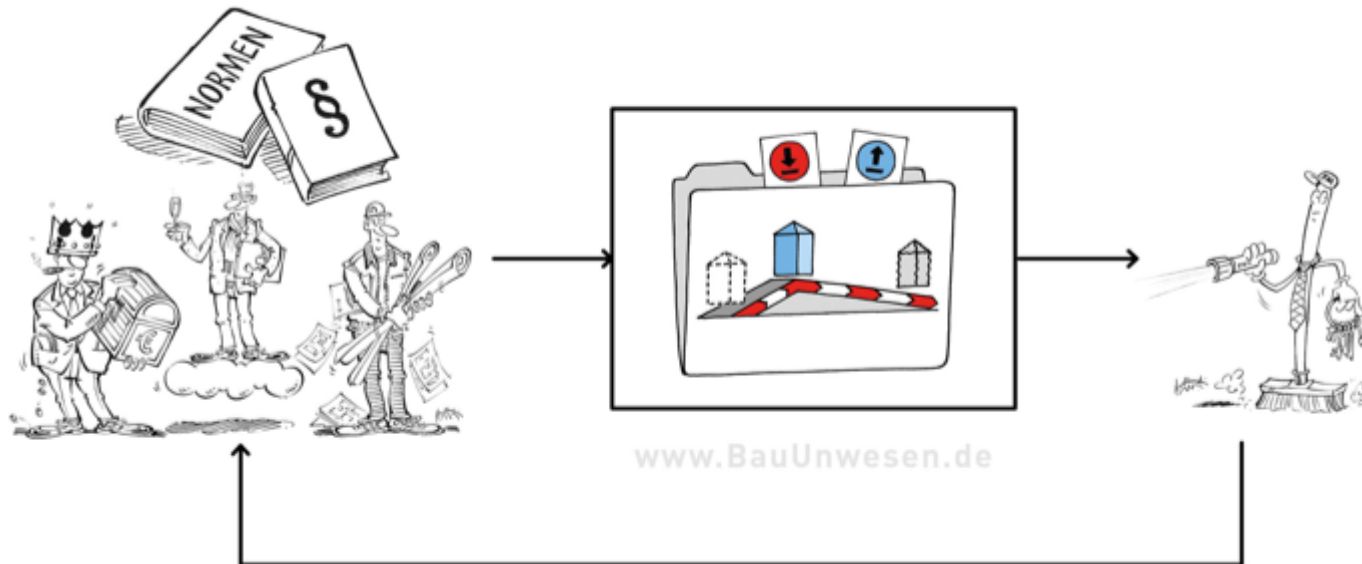


Wenn Zieltermin naht wird Qualität sekundär



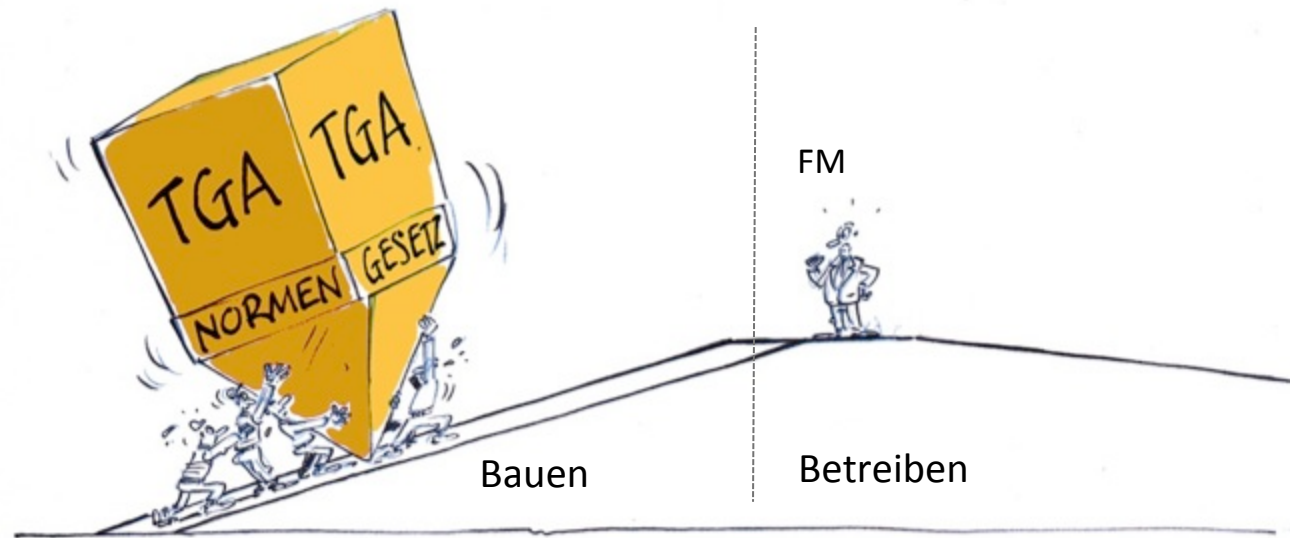


Schlüssel Chance der FM – Transparenz schaffen



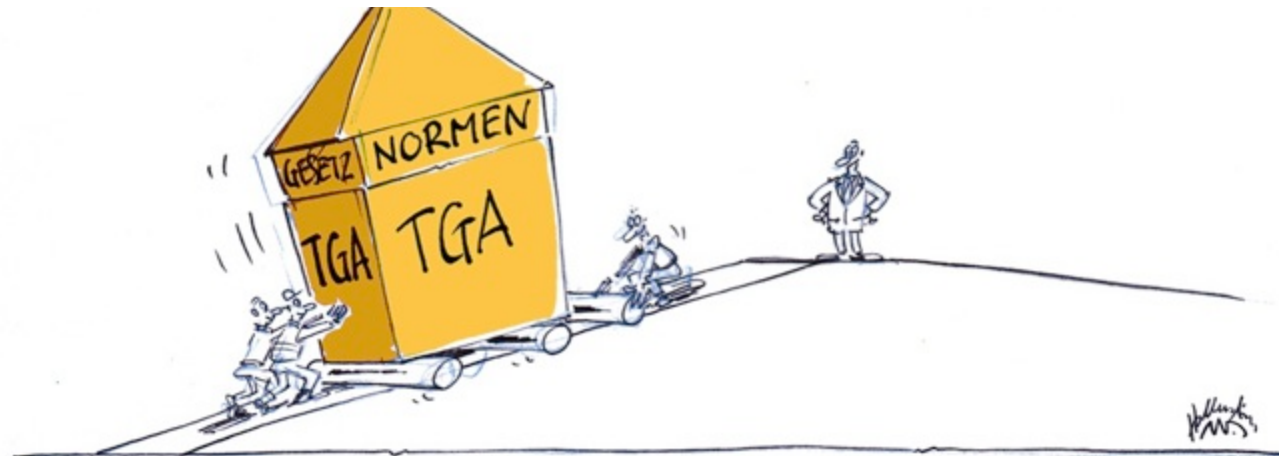
Die Schlüssel Rolle der FM im Bauwesen 2.0

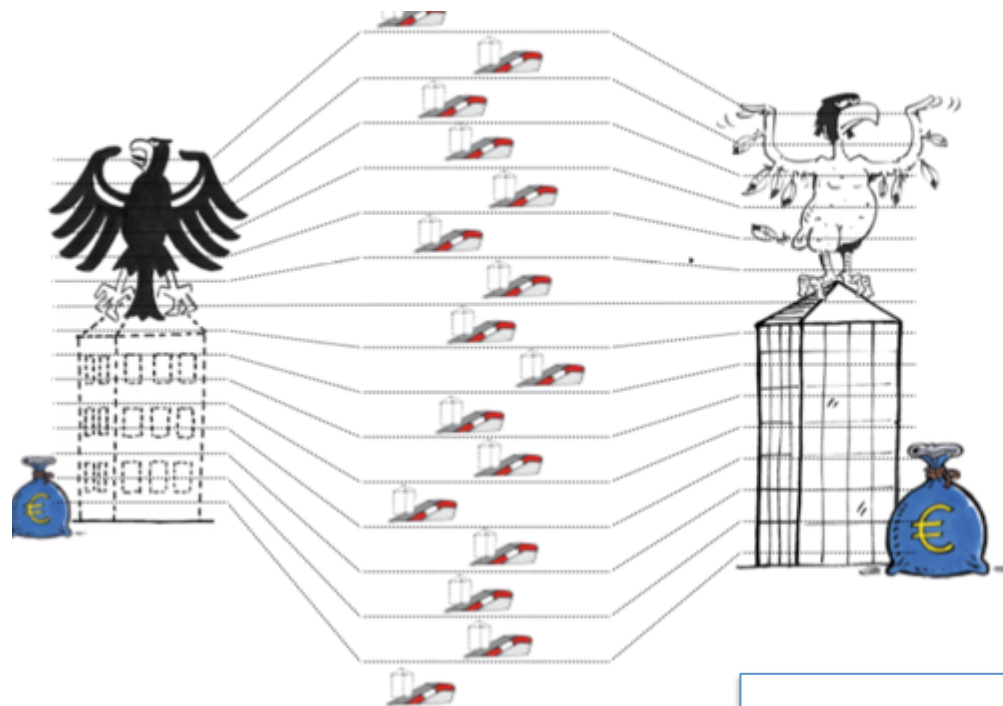
Das Bauen,
wie es heute
ist



FM liefert Rollen = Transparenz des Bau-Ergebnisses
Vollkostenrechnung statt billigster Bieter

Das Bauen,
wie es
werden soll





x Teilprojekte = x getrennte Kostentöpfe

Abb. 112 So können alle Kontrollen ausgehebelt werden: große Projekte in viele kleine Teilprojekte zerlegen. So weiß niemand mehr, was wie viel gekostet hat. Eine systematische Selbstverneinung.

Geldmittel ohne Kontrolle und Grenzen – und es gibt keine Konsequenzen



Wahl getroffen, ein altes Gebäude am Duisburger Es wird geplant und beschlossen. Das Bauprojekt Nordrhein Westfalen wird mit 30 Mio. Euro Budget kostet es 190 Mio. Euro. Ein Mehrkostenfaktor 1 und man weiß, warum es so ist und wie es dazu kam

Aktenpeicher im armen Bundesland Nordrheinwestfalen kostet 190 Mio Euro statt 30 Mio Budget

Ein Ausschuss bestehend aus 100 Mitgliedern kostet eine Million Euro. Der Untersuchungsausschuss sind das 100 Umzu wie die Bauunter en. Aber die Komr nicht kam. Sie sol

Fälle in Nordrhein-Westfalen untersuchen, zum Beispiel kriminalamt und des Polizeipräsidiums in Köln. Im Steuerzahler NRW für 2011 finden sich ungefähr ein hunderttausend Fälle. Die Erfahrungen aus anderen

Hürde! Staat will keine Transparenz

Steuerzahlerbund schlägt deshalb provokativ vor, die Steuern von Untersuchungsausschüssen einzustellen.

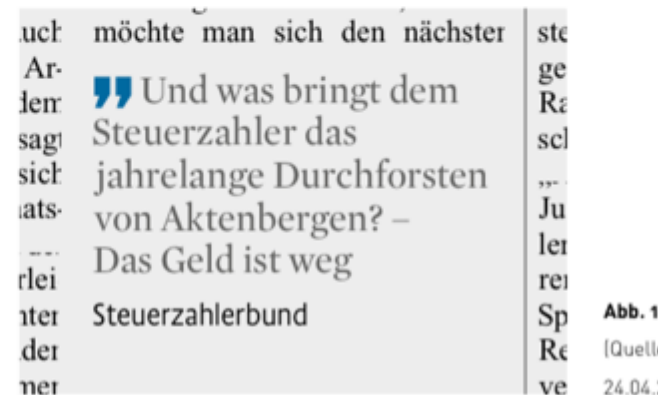


Abb. 1 (Quelle: 24.04.2011)



BauWesen / BauUnwesen

Darum geht Bauen in Deutschland schief

Das verhindert das Blühen der FM !

Ignoranz



© 2014 Jürgen Lauber

Intransparenz





Die Allmacht beim Bauen – Regierende Politiker

Sorgen für furchtbare Misswirtschaft

Regierende Politiker



politische Beamten





Bauen ist Macht ! Das System macht alles möglich

Regierende in Bund/Länder „verordnetes“ BauUnwesen per Minister Erlass

Bau Aufsicht



Das Bauprojekt Team



Beamter

Regierender Politiker

Bau Verordnungen



Bundes Gesetze



Deutscher Bundestag

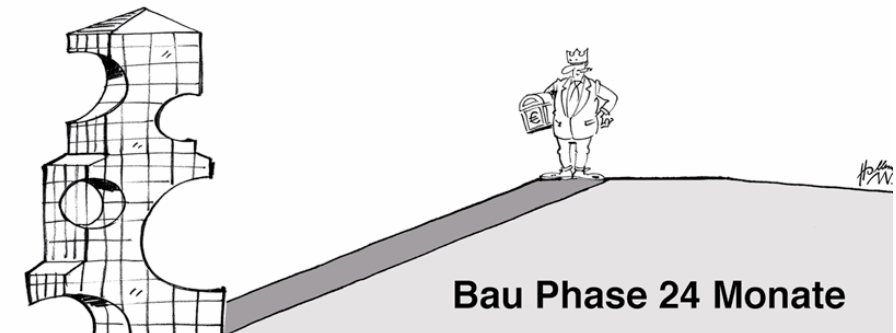




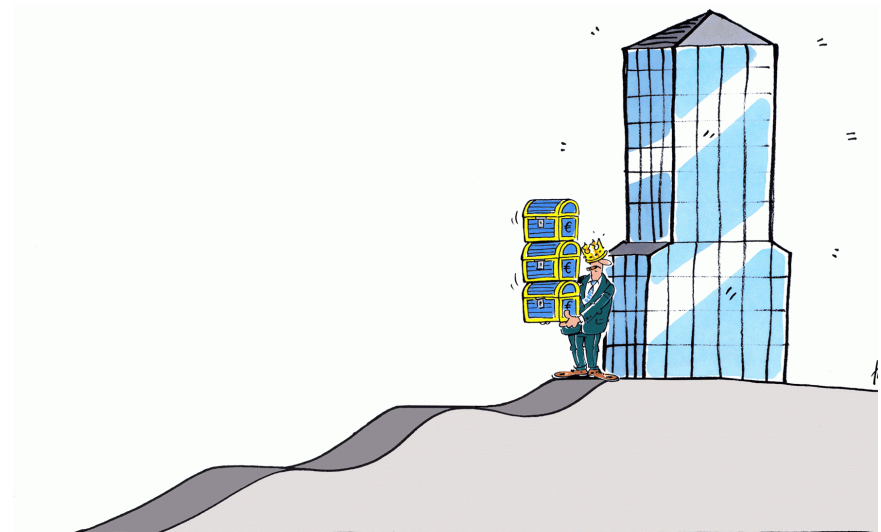
Deutschland hat Nachtrags- und Täuschungsbauwesen

Bauen zu missbrauchen, war noch nie so einfach und sicher!

- Nur Teil des Bauwerkes ausschreiben.
Bewusst “unvollständige/ grob planen”
- Nur nach niedrigstem Angebotspreis vergeben.
- Los gehts. Auf Sicht bauen.
- Beispiele: Berliner Flughafen, Neues Berliner Schloss, Elbphilharmonie, Stuttgart 21; EZB Bank,



Ausschreibung vor Spatenstich



**Realisiert. Schöner,
grösser. Völlig überteuert**

Ungehemmter als der Sonnenkönig

Bauen in Deutschland –Selbstbedienung an Staatskasse

Baubudget 2006

186 Mio = 2000 Euro/m²

Investoren
„Spender“
Steuerzahler



Budget
2006

Wachstum
Belastung
Hamburger
Steuerzahler

Investoren

„Spender“

800
Mio
Euro

Forecast
2017



**Deutschland's Bauwesen ist
reif für Generalsanierung.** (Chance für FM/Betreiber!)
Dafür engagiere ich mich!