

# Immobilien

EHL - 365 Tage die  
beste Beratung!

www.ehl.at



## Teure Bauprojekte

# „Man will zu viel für zu wenig“

**Egal ob Flughafen, Bahnhof oder Konzerthaus: Europaweit werden Großbauprojekte fast immer teurer als geplant. Die Gründe sind bekannt – und teilweise simpel.**

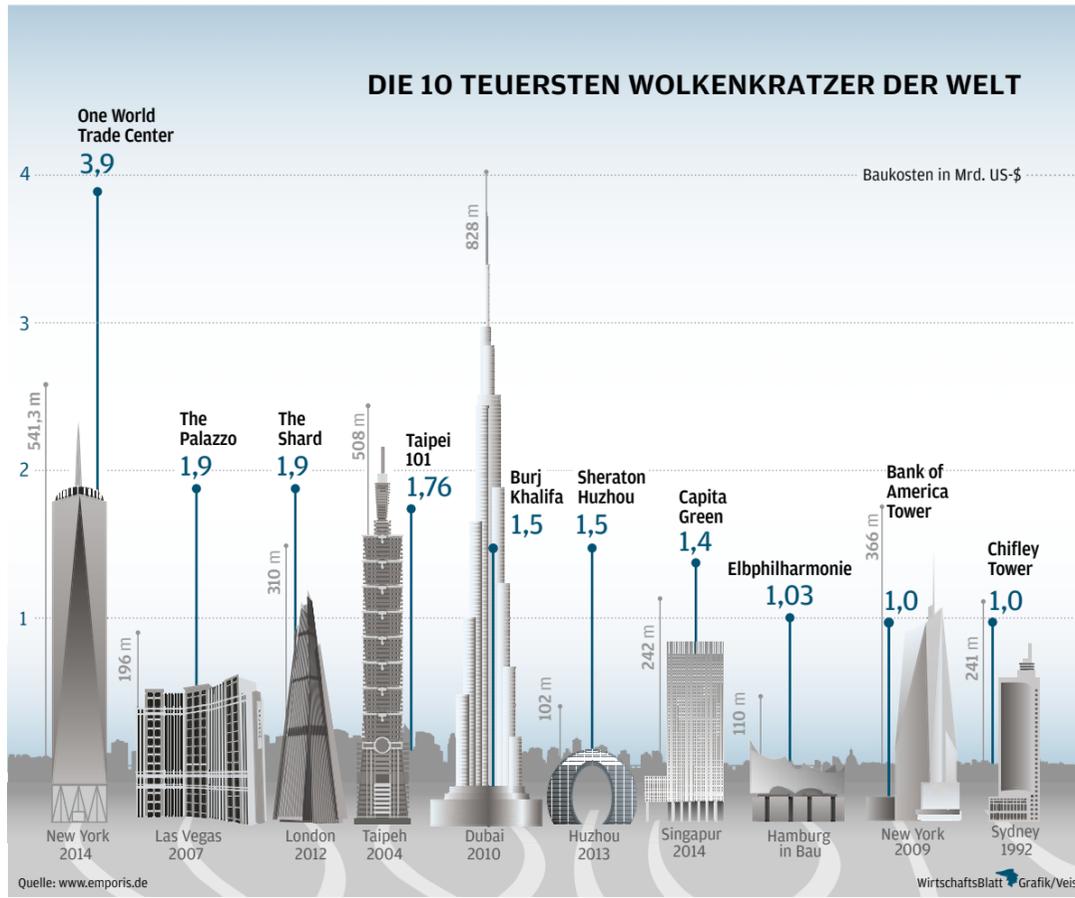
WIEN. Am Ende hat es auch die Philharmonie de Paris erwischt: Statt 170 Millionen € kostet das Konzerthaus von Jean Nouvel 380 Millionen €. Die Eröffnung ist kommende Woche – zwei Jahre später als geplant. Egal ob Flughafen, Bahnhof oder Konzerthaus: Großbauprojekte werden fast immer teurer als geplant. Die Universität Oxford hat 260 Projekte weltweit untersucht – neun von zehn öffentlichen Bauvorhaben werden demnach teurer als geplant. Im Durchschnitt seien die Kosten anfangs um etwa 30 Prozent zu niedrig angesetzt.

Jürgen Lauber, Ingenieur und Autor des Buches „BauWesen – BauUnwesen“ wundert das nicht. „Bauprojekte gehen nicht schief. Sie starten schief.“ Der Grund ist simpel: Man will zu viel für zu wenig. „Dann hat man ein unrealistisches Budget und bekommt unredliche Angebote.“ Die schlechten Kostenschätzungen tauchen später in Form von Nachträgen wieder im Budget auf – und sind für Bauunternehmen ein unverzichtbarer Bestandteil ihrer Einnahmen. „Sie müssen dafür sorgen, dass es teurer kommt, sonst zahlen sie ja drauf.“

### Spielregeln beachten

Laut Wolfgang Kradischnig, Geschäftsführer der Delta Holding GmbH, gelingt es aber sehr wohl, Großprojekte zielgenau zu landen. „Es müssen nur ein paar Spielregeln beachtet werden.“ Delta betreut jährlich Bauprojekte im Gesamtwert von rund einer Milliarde €. Eine dieser Spielregeln ist eine klare Kommunikation, schließlich laufen Großprojekte über viele Jahre. „Bei einem Großprojekt von 500 Millionen € über sechs Jahre habe ich 70 bis 80 Millionen € allein an Indexentwicklung. Ich muss also sauber kommunizieren, auf welcher Indexbasis die ursprüngliche Kostenbasis erstellt wurde.“

Aber auch Know-how und das Thema Vertrauen spielen für Kradischnig eine große Rolle. „Der Billigste ist meist nicht der, der das meiste Wissen und Know-how einbringt. Auch werden viele Großprojekte zu Tode organisiert und der Mensch mit seinem Kreativpotenzial ausgeschaltet. Statt Lösungen werden oft Absicherungen gesucht.“ Hinzu kommt: „Wenn der Auftraggeber nicht weiß, was er eigentlich will, dann stimmen auch im Nachhinein die Kosten nicht.“ Eine professionelle (externe) Projektsteuerung kann hier helfen. „Bauen ist für viele nicht Tagesgeschäft“, weiß Kradischnig. „Da kann man sich stärken. Entscheiden muss man trotzdem.“ Wichtig ist es, Reserven



etwa bei Kosten oder Terminen einzuplanen. „Sonst geht irgendwann die Luft aus. Gute Bauprojekte haben ein Reservemanagement. Dieses weiß, wo Gefahrenpotenziale sind, und belegt das mit entsprechenden Reserven.“ Delta hat schon Aufträge an Konkurrenten verloren, die versprochen haben, dass sie um 20 bis 30 Prozent billiger liefern können. „Am Ende wurde so abgerechnet, wie wir budgetiert haben.“

Sind die Kosten ersichtlich aus dem Ruder gelaufen, fallen laut Lauber auch die Hemmungen. „Wenn das Budget schon jenseits von Gut und Böse ist, nimmt man die goldenen Wasserhähne und die Klobürsten um 1000 € auch noch dazu.“ Seine „Lieblingsbaustelle“ ist diesbezüglich der Bundesnachrichtendienst in Berlin, wo der Bauzaun noch ein Jahr nach



„Wenn das Budget jenseits von Gut und Böse ist, nimmt man die goldenen Wasserhähne auch noch dazu.“

Jürgen Lauber  
Ingenieur und Buchautor

Fertigstellung trotz Mietkosten einfach stehen gelassen wurde. Freilich war das kein gewöhnlicher Bauzaun, sondern ein Hochsicherheitszaun mit Kameras und Bewegungsmeldern. „Das spielt keine Rolle, wenn man eh schon 200 Millionen € darüber ist.“

### 865 statt 76 Millionen €

Bei Prestigeprojekten kommt hinzu, dass beim Start das Budget auf ein für die Bevölkerung „akzeptables Niveau“ gesetzt wird. Als Paradebeispiel wird hierfür immer wieder gern die Hamburger Elbphilharmonie genannt. Ursprünglich um 76 Millionen € abgesegnet, lagen die Kosten bei Grundsteinlegung schon bei 242 Millionen €. Aktuell werden 865 Millionen € kommuniziert. Statt 2010 wird der Konzertbau erst im Jänner 2017 eröffnet – auch wegen eines langen Baustillstands.

Doch wann gilt ein Bauprojekt als gescheitert? Lauber: „In der Schweiz ist ein Projekt gescheitert, wenn es fünf Prozent über dem Budget liegt. Das überlebt kein Verantwortlicher. In Deutschland muss es in Richtung 50 Prozent gehen.“ Aus Sicht des Bauherren gibt es den Stempel „Gescheitert“, wenn das Bauprojekt dem Investor schadet. „Für den Auftragnehmer ist es wiederum lange nicht gescheitert, wenn er sich darauf eingestellt hat. Für den ist das eine Goldmine. Allein in Deutschland ist das Bauen in den letzten zehn Jahren um 28 Prozent teurer geworden. Das Geld hat irgendwer kassiert – und es waren nicht die Bauarbeiter.“ Die Lösung des Problems ist aus seiner Sicht einfach: „Manipulationen unter Strafe gestellt werden.“

KATHRIN GULNERITS  
kathrin.gulnerits@wirtschaftsblatt.at

## Wohnimmobilien

# Weniger Bewegung in Deutschland

BERLIN. Knapp 12,1 Milliarden € wurden 2014 laut Immobilienberater Savills in deutsche Wohnimmobilienpakete investiert. Das sind zwei Milliarden € (14 Prozent) weniger als 2013. Stabil ist hingegen die Zahl der gehandelten Portfolios und Wohneinheiten geblieben. Insgesamt wechselten mehr als 225.800 Einheiten (2013: 223.500) im Rahmen von 201 Transaktionen (2013: 217) den Eigentümer. „Bis 2013 spielte sich das Geschehen im Wesentlichen in Berlin und Süddeutschland ab. Im letzten Jahr dagegen wurden in fast allen Bundesländern jeweils mehrere Tausend Wohneinheiten gehandelt“, sagt Karsten Nemecek, Managing Director Corporate Finance-Valuation bei Savills.

### Österreicher spielen mit

Die prägenden Akteure auf der Käuferseite waren Immobilien-AGs. Sie investierten mehr als sechs Milliarden € in deutsche Wohnungspakete, gefolgt von nicht börsnotierten Wohnungsbau-Gesellschaften, die rund 2,1 Milliarden € investierten. Der Blick auf die Investorenherkunft zeigt, dass 77 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens auf deutsche Käufer entfielen. Auf Rang zwei landen Investoren aus Österreich (neun Prozent), gefolgt von US-amerikanischen Investoren (fünf Prozent). Auf Verkäuferseite sind vor allem Private-Equity-Fonds sowie sonstige Fonds-/Asset-Manager aktiv. Sie haben im vergangenen Jahr Wohnungspakete für zwei Milliarden € bzw. 1,3 Milliarden € verkauft. Auch die Verkäufer kamen mehrheitlich aus Deutschland (51 Prozent), gefolgt von den USA (21 Prozent) sowie der Schweiz (neun Prozent).

Auch 2015 werden laut Savills börsnotierte Immobiliengesellschaften das Transaktionsgeschehen dominieren. Allerdings werden viele der großen Transaktionen in Form von Unternehmensübernahmen und -zusammenschlüssen stattfinden. Unter anderem steht der Zusammenschluss von Annington und Gagfah an. (gul)



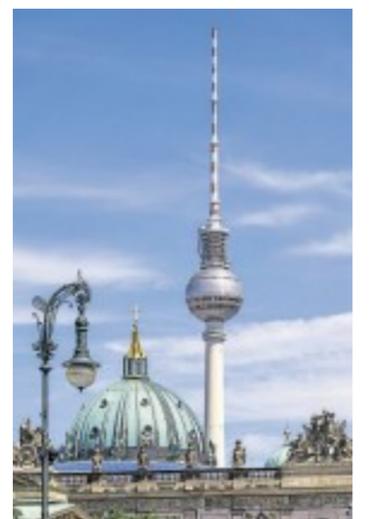
„Der Billigste ist meist nicht der, der das meiste Wissen und Know-how einbringt.“

Wolfgang Kradischnig  
Delta Holding GmbH

## Deutschland

1

**Milliarde €** Rund eine Milliarde € mehr als geplant kosten die 40 größten Bauprojekte der deutschen Bundesregierung. Lediglich 14 der 40 Projekte bewegen sich (noch) im Kostenrahmen, heißt es in einem Artikel auf „Spiegel Online“, der sich auf einen internen Bericht der Bundesbauministerin bezieht. So kostet beispielsweise das Friedrich-Loeffler-Institut 190 Millionen € mehr als geplant. Bereits sieben Mal musste der Bundestag hierfür neue Mittel bewilligen. In dem Hochsicherheitstrakt sollen Tierseuchen und Viren erforscht werden.



Berlin steht nicht mehr allein im Mittelpunkt der Investoren. Colourbox.de