

Foto: Susanne El-Nawab



Bauen in Krisenzeiten

Lohnt es sich, in diesen schwierigen Zeiten in neue Bau- oder Sanierungsprojekte zu investieren? Wie können sie sicher finanziert werden? Unser Experte gibt Tipps und macht Mut, gerade jetzt über neue Projekte nachzudenken und mit der Planung zu beginnen.

Text: Kurt Dorn

Unbestreitbar befinden wir uns in einer Krise, und dies schon seit fast drei Jahren. Ihre Form ändert sich, die Auswirkungen bleiben die Gleichen.

Insbesondere die Bau- und Immobilienbranche sind davon betroffen. Die Schlagworte, die den Markt akut beeinflussen, sind:

- o Baupreiserhöhung
- o Zinssteigerung
- o Inflation
- o Steigende Energiekosten sowie
- o Baustoff- und Produktmangel

Trotzdem gibt es in der aktuellen Situation positive Prognosen, sie gehen davon aus, dass der Bau- und Immobili-

sektor sich 2024 wieder entspannen wird. Die Altaufträge der Firmen sind abgearbeitet, die Baustoffproduktion ist angelaufen, im besten Fall ist der Ukraine-Krieg beendet oder zumindest haben die Kampfhandlungen aufgehört und Verhandlungen begonnen. Daraus könnte eine Normalisierung der Weltwirtschaft erwachsen.

Somit sollte die jetzige Situation genutzt werden, ohne Zeitdruck die Konzeptfindung und die Planung für ein Bauprojekt zu beginnen. Für eine stationäre Pflegeeinrichtung ggf. mit hybriden Funktionen wie Tagespflege, Wohngemeinschaft oder auch Betreuten Wohnungen bedarf es eines ausreichenden Planungs- und Abstimmungszeitraums. Genau dieser ist zurzeit gegeben. In der Regel umfasst heute die Planung bis zum Bauantrag 23 Prozent der gesamten Bausumme. Und mit der Planung, bestenfalls mit einer Baugenehmigung, Abstimmungsbescheinigung und Fördermittelbestätigung hat man im Vorfeld schon einen erheblichen Mehrwert geschaffen.

Das ist eine der strategisch organisatorischen Maßnahmen für die Entwicklung eines Projektes in Krisenzeiten.

Zur Reduzierung der Baukosten gibt es andere Überlegungen. Eine der ersten Aufgaben der Planung ist, das erforderliche Raumprogramm zu definieren. Für eine stationäre Pflegeeinrichtung ist das allerdings in den meisten Bundesländern nach Funktion und Quadratmeter gesetzlich vorgegeben. So gibt es beim Umfang des zu planenden Gebäudes wenig Spielraum über Flächenreduzierung Kosten einzusparen.

Dennoch sei hier, außerhalb der derzeitigen gesetzlichen Vorgaben, ein Gedankengang erlaubt. Bei der Gesamtinvestitionssumme betragen die Kosten für das Bauwerk, also Beton, Mauerwerk, Ausbau und Technik etc. rund 75 Prozent der Gesamtinvestition. Wenn nun weniger gebaut werden muss, muss auch weniger finanziert werden. Wo könnte die Flächenreduzierung vorgenommen werden? Sicherlich nicht an den Flächen eines Bewohner:innenzimmers oder Individualbades, das sowieso schon flächenmäßig optimiert ist.

Allerdings gäbe es durch intelligente Planung Möglichkeiten, den Anteil der Allgemeinflächen zu reduzieren. Manche inhaltlichen Konzepte wie z.B. Hausgemeinschaften, planerisch richtig umgesetzt, würden eine Flächenreduzierung problemlos ohne Qualitätsverlust ermöglichen. Bei der Flächenopti-

mierung dürfte allerdings klar sein, dass die Reduzierung der Kosten nicht linear mit der Flächenoptimierung einhergeht, jedoch wäre es eine Möglichkeit, bei der die Bauherrschaft die Kosten spezifisch optimieren kann.

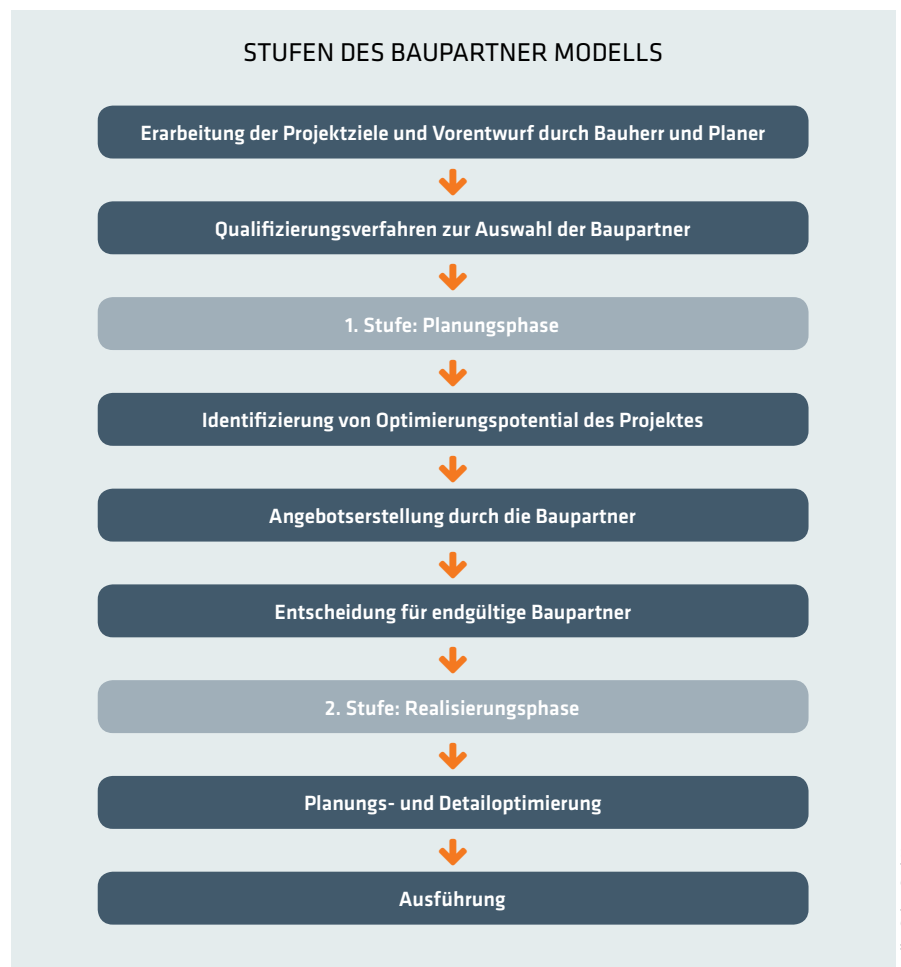
te seit Januar dieses Jahres nicht mehr so groß sein. Das Wirtschaftsministerium verkündete, neue Konditionen für Energieeffizienz bei Gebäuden zu entwickeln und es steht jetzt schon fest, dass der Schwerpunkt hier beim Bau-

Positive Prognosen gehen davon aus, dass sich der Bau- und Immobiliensektor 2024 wieder entspannen wird

Akzeptiert man das vorgegebene Raum- und Flächenprogramm einer Pflegeeinrichtung und reduziert den Qualitätsstandard nicht auf „billig“, bleiben noch Ansätze zur Kostenreduzierung in der Bauweise und der Vergabe- und Bauphase.

Die Hoffnung, insbesondere beim Neubau auf Fördermittel für Energieeffizientes Bauen zu setzen, dürf-

en im Bestand liegen wird. Dabei sollen die einzelnen Fördersummen gekürzt werden, um möglichst viele Projekte zu fördern. Den bis Ende 2021 geltenden „verlorenen Zuschuss“ wird es in den neuen Förderkonzepten auch nicht mehr geben. Förderung jedwelcher Art wird damit in Zukunft kaum ein ernstzunehmender Bestandteil der Baukostenreduzierung sein.



Unter dem Baupartner-Modell versteht man die Einbindung von zwei bis drei Generalunternehmern, die schon während der Entwurfsphase des Planungsteams die Planung begleiten.

Quelle: Soleo GmbH

TIPPS FÜR DIE PLANUNG

„Immobilienmanagement strategisch angehen“



SUSANNE LECIEJEWSKI



ENRICO MEIER

Susanne Leciejewski, Geschäftsleiterin Beratung, und Enrico Meier, Direktor des Geschäftsbereichs Markt, beide von der Bank für Sozialwirtschaft, blicken als Finanz-Experten auf die Auswirkungen der steigenden Kosten auf die Pflegeeinrichtungen.

Wegen der extremen Kostensteigerungen stellen immer mehr Einrichtungen ihre Bauvorhaben zurück. Doch je länger der Krieg in der Ukraine andauert, desto geringer die Chance auf sinkende Kosten für notwendige Investitionen.

„Die Komplexität, die Anforderungen und der Kostendruck haben bei Immobilien stark zugenommen“, betont Enrico Meier, Direktor des Geschäftsbereichs Markt der Bank für Sozialwirtschaft. Betroffene Organisationen sollten frühzeitig mit ihrer Bank sprechen, die sie in ihrer individuellen Situation berät.

Die BFS Service GmbH hat sich auf Sozialimmobilien spezialisiert. „Wir helfen, das Immobilienmanagement strategisch anzugehen“, sagt Susanne Leciejewski, Geschäftsleiterin Beratung der BFS Service GmbH.

Entscheidend für die Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben sei es, das Gebäude optimal zu planen. Jeder Quadratmeter einer Pflegeimmobilie koste viel Geld, wohingegen die Refinanzierung nach der Anzahl der Plätze erfolge. Mit einer Wirtschaft-

sich ganz auf ihr Kerngeschäft, das Erbringen von sozialen und Gesundheitsleistungen, konzentrieren. „Nach wie vor sind viele institutionelle Investoren auf der Suche nach geeigneten Pflege- und Gesundheitsimmobilien“, so Enrico Meier. Der Verkauf

Komplexität, Anforderungen und Kostendruck haben bei Immobilien stark zugenommen

lichkeitsbetrachtung ließe sich überprüfen, ob die Baukosten plausibel seien und sich das Objekt träge. Oft ließe sich etwas umplanen, um Kosten zu sparen. Mitunter werde das gesamte Nutzungskonzept geändert, so Leciejewski.

Träger, die eigene Immobilien besitzen, größeren Kapitalbedarf haben oder nicht genügend Know-how für das immer komplexere Immobilienmanagement mitbringen, kön-

biere viele Vorteile, insbesondere eine nachhaltige Finanzierungssicherheit, die Möglichkeit, stille Reserven zu heben, Sanierungsstaus abzubauen und damit auch Betriebskosten zu senken sowie die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern.

MEHR ZUM THEMA

Info: www.sozialbank.de

Die Modulbauweise liegt aktuell im Trend

Als aktuelles Trendthema für das Bauen wird der Modulbau oder das Serielle Bauen beworben.

Diese Konstruktionsmethode hat sogar Eingang in den Koalitionsvertrag der derzeitigen Bundesregierung gefunden. Dabei ist die Verwendung von vorfabrizierten Bauteilen oder ganzen Raumzellen nicht unumstritten. Von Kritikern wie auch von Befürwortern wird geäußert, dass diese Bauweise zwar eine höhere Qualität als konventionelles Bauen liefert, aber nicht oder nur in ganz seltenen Fällen günstiger als die konventionelle Bauweise ist.

Der Vorteil liegt in der Bauzeit, die natürlich durch den hohen Vorferti-

gungsgrad eine kürzere Montagezeit ermöglicht.

Da sich die bestimmenden Größen des seriellen und modularen Bauens über die hohe Vorfertigung und die große Zahl an immer gleichen Bauteilen definiert, befürchten Kritiker jedoch die Renaissance des Plattenbaus. Zurzeit,

ten. Die Verwendung ist hier im Einzelfall zu prüfen.

Wo lassen sich überhaupt Kosten einsparen?

Bei der Suche nach Kosteneinsparungen stellt sich die Frage, inwieweit man überhaupt als Bauherr in den einzelnen Pro-

Die jetzige Situation sollte genutzt werden, um ohne Zeitdruck mit der Konzeptfindung und der Planung für ein Bauprojekt zu beginnen

getrieben auch durch die Politik, wird auf dem Feld des Seriellen Bauens viel experimentiert.

Sogar für die Modernisierung von Gebäuden werden dazu Produkte angebo-

jektstufen Einfluss auf das Projekt und insbesondere auf die Wirtschaftlichkeit nehmen kann.

In der Regel sind Immobilienprojekte grob in drei Abschnitte zu gliedern:

Ideen- und Konzeptfindung, Planung, Ausführung.

Zu Beginn ist der wirtschaftliche Einfluss am größten. Dies gilt auch in Krisenzeiten. Mit der Bestimmung des Bauprogramms und der Projektziele sind die Leitplanken für die Wirtschaftlichkeit montiert.

Zu Anfang sind aber auch die Planungspartner zu beauftragen. Diese unterliegen aus gutem Grund einer Honorarordnung, um einen Qualitätswettbewerb zu ermöglichen und den Preiswettbewerb zu verhindern. Vorausschauend handelt die Bauherrschaft, die hier schon erfahrene Spezialist:innen beauftragt, die kostenbewusst planen und keine Irrwege gehen, denn jede Fehlplanung kostet spätestens am Ende viel Geld.

Wenn nun die Projektziele definiert, das Raumprogramm optimiert, die geeigneten Planer gebunden wurden, welche Möglichkeiten gibt es dann noch, die Projektkosten im Rahmen zu halten?

Man kann sicher nicht den Preis für Bauprodukte beeinflussen. Aktionen von Bauherrn, die Baumaterial zu angeblichen günstigen Preisen vorab einkaufen und dem Unternehmer zum Einbau beistellen, funktionieren möglicherweise in Einzelfällen. Unterm Strich ergeben sich aber daraus in der Regel

DIE WICHTIGSTEN PROJEKTSCHRITTE

Die wichtigsten Schritte in der Projektentwicklung mit einem Baupartner

- Idee entwickeln
- Projektziele definieren
- Konzept erarbeiten
- Planungspartner binden
- Planung erstellen
- Baupartner einbinden
- Kosten ermitteln – Kostenschätzung Baupartner
- Entscheidung zur Projektrealisierung

-
- Ausführung vorbereiten
 - Ausführungsplanung optimieren
 - Ausführung

Qualitätsmängel, Gewährleistungsstreitigkeiten oder am Ende doch Kostensteigerungen. Cleverer erscheint da das Konzept, das ein Immobilienentwickler bei einem Hamburger Projekt angewendet hat. Er hat in Nachbarschaft seines Bauprojektes eine große Lagerhalle gemietet und mit seinen Bauunternehmen verhandelt, alle Bauprodukte vor Vertragsschluss einzukaufen und in der Halle einzulagern. Damit hat er eine Materialpreissteigerung während der

Bauzeit ausgeschlossen. Preisleitklauseln waren so nicht durchsetzbar. Vertragskonditionen oder auch Verhandlungen haben nur marginalen Einfluss auf die Gesamtinvestitionskosten.

Die Baupartner über ein Qualifikationsverfahren auswählen

Um das Know-how eines Bauunternehmens bei der Projektrealisierung zu nutzen und um darüber hinaus wirtschaftliche Lösungen zu finden, macht es



Hygienehelden®

Hygiene schafft niemand allein.

Wir bei WiBU unterstützen im komplexen Pflegealltag mit ganzheitlichen Hygieneserviceleistungen und einem herstellerunabhängigen Produktsortiment.

www.hygienehelden.de



Foto: Adobe Stock/Jarama

Kritiker wie auch Befürworter sagen, dass die Modul-Bauweise zwar eine höhere Qualität als konventionelles Bauen liefert, aber nicht oder nur in ganz seltenen Fällen günstiger als die konventionelle Bauweise ist.

Sinn, das Unternehmen schon frühzeitig einzubinden. Sinnvollerweise schon während der Planungsphase. Aus dieser Erkenntnis entstand das Baupartnermodell. Darunter versteht man die Einbindung von zwei bis drei Generalunternehmern, die schon während der Entwurfsphase des Planungsteams die Planung begleiten.

Mit der Bestimmung des Bauprogramms und der Projektziele sind die Leitplanken für die Wirtschaftlichkeit montiert

Die Auswahl der Firmen geschieht über ein Qualifikationsverfahren. In der Entwurfsphase erarbeitet jeder Unternehmer seine Anmerkungen hinsichtlich wirtschaftlicher Ausführungsmethoden. Nach Abschluss dieser Phase legen die Unternehmen ihren Angebotspreis vor. Der Unternehmer mit dem günstigsten erhält den Bauauftrag, die anderen ggf. eine Aufwandsentschädigung.

Im Grunde geht es bei dieser Methode darum, frühzeitig zwischen allen Projektbeteiligten Vertrauen zu schaffen. Der Unternehmer wird schon während der Entwurfsplanung in das Projekt eingebunden und tauscht sich mit Architekt:innen und Fachingenieur:innen über die Planung aus, bringt seine Praxiserfahrung kostenoptimierend in

das Projekt ein. Vor dem endgültigen Vertragsabschluss ist somit das „Bau-Soll“ klar und jeder der Projektbeteiligten weiß, was er zu erwarten hat.

Der Vorteil dieses Konzeptes ist die exakte Klärung des Vertragsolls und die Fixierung des Pauschalpreises bei definiertem Fertigstellungstermin. Ein in heutiger Zeit zusätzlicher positiver Effekt entsteht dadurch, dass der Generalunternehmer in der Regel auf Nachunternehmer zurückgreift, mit denen er schon lange als Auftraggeber verbunden ist. Die Zusammenarbeit ist erprobt, bewährt und damit unkompliziert. Das erspart dem Bauherrn, sich als Auftraggeber aufwendig um Angebote von Einzelfirmen zu bemühen, die

den Bauherrn als einmaligen Auftraggeber ansehen und somit in der Regel kein großes Interesse an solch einer Beauftragung besteht.

Bei anziehender Konjunktur schnell handeln können

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass man die Krisenzeit nutzen sollte, um überlegt und sorgfältig zu planen. Damit schafft man einen Mehrwert und sich selbst eine Position, bei wieder anziehender Konjunktur schnell handeln zu können. Bei der Auswahl seiner Projektpartner:innen gilt es auf erfahrene Expert:innen zurückzugreifen und die Projektphilosophie sollte geprägt sein durch erarbeitetes Vertrauen und partnerschaftlichen Umgang.

MEHR ZUM THEMA

Info: www.soleo-gmbh.de

mega.com
 ein deutscher Hersteller für
Schwesternrufanlagen
 drahtlos und drahtgebunden.
 Auch als Insellösung geeignet.
Info unter 04191/9085-0
www.megacom-gmbh.de

Professor Kurt Dorn,
 Dipl.-Ing. Architekt,
 Geschäftsführer der Soleo
 GmbH, Düsseldorf

