

# Baupreise für Immobilien kontrollieren

## Baupreise für Immobilienpreise kontrollieren

Nicht erst seit heutigen Zeiten kommt es vor, dass die Preise von Bauvorhaben im wahrsten Sinne des Wortes „explodieren“. Ein berühmtes Beispiel ist der Kölner Dom, dessen Baukosten ab 1248 so hoch waren, dass im Zeitraum von 1530 bis 1848 gar kein Weiterbau mehr erfolgt ist. Mehr als 300 Jahre sind also vergangen, ehe es weiterging. Dass hinter diesem Bau im Grunde gar keine richtige Planung steckte, wie das heute der Fall wäre, versteht sich da wohl fast von selbst.

Aber auch heute gibt es Immobilien, deren Preise beim Bau derart in die Höhe schnellen, dass man sich allen Ernstes fragen muss, ob sich die für die Planung verantwortlichen Fachleute vorher nicht ausreichend mit dem Neubau beschäftigt haben.

Zu nennen ist hier etwa Stuttgart 21, das Bahnprojekt zum Umbau des Kopf- in einen Durchgangsbahnhof sollte 2,6 Mrd. Euro kosten und verschlang letztlich fast 6 Mrd. Euro bis zum heutigen Tag. Die ursprüngliche Idee, die Kosten durch Mittel aus öffentlichen Töpfen, Verbesserung der Dienstleistung und Verkauf von Immobilien und Grundstücken zu decken, ist nicht mehr durchführbar. Die Baumaßnahme ist längst zum Politikum geworden.

Auch der neue Flughafen Berlin-Brandenburg scheint zu einem Milliardengrab zu werden. Die Eröffnung ist derzeit für das Jahr 2012 geplant, die ursprünglichen Baukosten haben sich vervielfacht. Die Website <http://www.flughafen-berlin-kosten.de> zeigt die sekundlich aktualisierten Baukosten und bietet Beispiele, was mit dem Geld sonst noch hätte gemacht werden können.

In Hamburg entsteht eines der teuersten Gebäude der Welt, die Elbphilharmonie. Das Gebäude sollte ursprünglich 77 Millionen Euro kosten, derzeit geht man von 789 Millionen aus; es gehört damit zu den teuersten Gebäuden der Welt. Die Eröffnung soll im Jahr 2016 erfolgen.

Wie kommt es zu solchen ausufernden Kosten?

Martin Sakraschinsky, Vorstand der factum Immobilien AG: „Bei öffentlicher Auftragsvergabe nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) ist es oft so, dass Nachträge entstehen. In einem gewissen Maße ist das auch üblich, allerdings handelt es sich bei diesen Summen schon um eklatante Nachtragssummen.“

Wie entstehen die Nachträge?

„Zunächst geben Bieter Angebote bei der öffentlichen Auftragsvergabe ab. Die wirtschaftlichsten Bieter werden ausgewählt, sie erhalten den Auftrag. Wenn die Kosten aus unvorhersehbaren Gründen steigen, dann werden Nachträge fällig“, so der Vorstand.



Und wer erhält das Geld?

„Bei Projekten in dieser Größenordnung sind immer mehrere Firmen beteiligt, eine einzelne Unternehmung kann die Aufgaben in der Regel nicht stemmen. Das kennen wir ja von der eigenen Immobilie. Wenn wir die Arbeiten selbst planen, sind ja neben Baufirmen auch Elektriker oder Sanitärfachleute beteiligt. Genau so ist das hier auch“, so Martin Sakraschinsky.

Oftmals sind diese hohen Nachträge also eine Summierung der Kosten vieler einzelner beteiligter Unternehmen. „Am Anfang wird das Objekt geplant“, so der Vorstand weiter. „Wenn die Planung an einer Stelle nicht umgesetzt wird, kommen alle nachfolgenden Arbeiten in Verzug. Es entstehen hohe Folgekosten.“

So bleiben etwa Kräne länger stehen, Lagerhallen und mobile Büroräume werden weiter benötigt und stehen für einen anderen Auftrag nicht zur Verfügung, eingeplante Mitarbeiter für nun später beginnende Bauabschnitte sind ohne Beschäftigung, und Lieferanten kommen zu früh und Beschäftigten die vor Ort tätigen Arbeiter nun zusätzlich. Improvisation geht nun Hand in Hand mit den geplanten Arbeiten.

Martin Sakraschinsky: „Der hohe Stress der Verantwortlichen wirkt sich dann auch schnell auf die Maßnahme aus. Überstunden werden gefahren, und die Kosten steigen noch weiter an. Wenn dann noch die Presse vor Ort auftritt und zu den hohen Baukosten Erkundigungen einholt, sind auch schnell Verantwortliche gefunden, die das Ganze ausbaden.“

Was ist zu tun, wenn die Planung nicht funktioniert?

„Sollten sich derartige Verzögerungen ergeben, dass man nicht mehr an der ursprünglichen Planung festhalten kann, wäre schnellstens eine neue und fundierte Planung incl. Kostenkalkulation zu erstellen. Damit diese auch umgesetzt werden kann, sollte auf Seiten des Auftraggebers bereits bei der Vergabe darauf geachtet werden, dass auch flexible Teile, etwa Lieferungen, in die Ausschreibung gesetzt werden“, erläutert der Vorstand der factum Immobilien AG. „Um dann die steigenden Kosten zu finanzieren, sollte, falls nicht endlos Geld zur Verfügung steht, ggf. auch über Dimension der Maßnahme, verwendetes Material etc. nachdenken, falls noch Spielraum besteht.“

Wie kann das bei einer privaten Immobilie aussehen?

„Wenn Sie bei der Umsetzung der Planung einer privaten Immobilie ins Schleudern kommen, dann gilt das im Prinzip auch für Sie. Kontaktieren Sie die beteiligten Firmen und versuchen Sie, einen effektiven Folgeplan zu erstellen, und zwar frühzeitig. Falls das nicht geht, können ja auch Teile der Planung überarbeitet werden. Auch hier können Sie noch Geld sparen.“

Der Vorstand weiß dass man bei der eigenen Immobilie oftmals großzügig plant, was etwa die verwendeten Materialien oder die Einbauelemente angeht. Auch sind Anschaffungen direkt vorgesehen, um sich sofort heimisch zu fühlen.

„Hier kann durch Wechsel der Materialien oder durch Verschiebung des Küchenkaufs, ggf. auch durch Auswahl einer kleineren Küche, um einmal ein konkretes Beispiel zu nennen, noch Geld gespart werden.“

Wir wünschen viel Erfolg bei der Umsetzung der Planung.

Factum Immobilien AG  
Vorstand Martin Sakraschinsky

**Factum Immobilien AG 2015**

