

Aus der Forschung

Planen und Bauen im Wandel

Unabhängige Bauherrenberatung als strategische Erfolgsposition

Die zunehmende Komplexität sowohl im rechtlichen und wirtschaftlichen Umfeld des Bauens als auch konkreter Investitionsvorhaben führt dazu, dass einerseits viele Bauherren weder über die notwendige Zeit noch über das Fachwissen verfügen, um die anspruchsvolle Funktion kompetent wahrnehmen zu können, und andererseits auch viele Architekten in der Rolle des Gesamtleiters den Herausforderungen nicht gewachsen sind. Unabhängige Bauherrenberater gehören heute zu den zentralen Akteuren des Bauens.

Sowohl Laienbauherren als auch professionelle Bauherrschaffen greifen zunehmend auf diese Dienstleistungen zurück, um fehlende Kompetenzen oder Kapazitäten auszugleichen und die erfolgreiche Realisierung des Bauvorhabens zu gewährleisten. Denn Bauen ist in den seltensten Fällen die Kernkompetenz der Bauherren.

Die Rolle des Bauherrenberaters gemisst nicht nur die Wertschätzung der Bauherren, sondern wird zunehmend auch von Planern und Unternehmern gern gesehen. Denn die Erfahrung zeigt, dass eine hohe Bauherren-Kompetenz allen am Bau Beteiligten zugutekommt: Architekten und Ingenieure arbeiten und verhandeln mit einem ausgewiesenen Fachmann und profitieren von fundierten und stabilen Entscheidungen. Für Unternehmer erweisen sich die hohe Verfahrens- und Vertragskompetenz sowie der professionelle Umgang mit Risiken und Projektänderungen als besonders vorteilhaft.

Das Umfeld verändert sich

In den letzten zehn Jahren haben sich in der Bau- und Immobilienwirtschaft grundlegende Veränderungen vollzogen. Dazu nur einige Stichworte:

- markantes Bevölkerungswachstum,
- drastische Verknappung der Baulandreserven,
- bauliche Verdichtung,
- Umbau des Energiesystems,
- erschwerte Finanzierung,
- Kapitalflucht in die Sachwerte,
- nachhaltiges Bauen,
- höhere und komplexere Regeldichte in Form von Gesetzen, Normen und Vorschriften,
- komplexere Bewilligungsverfahren (insbesondere im urbanen Raum).

Diese Entwicklungen sind noch lange nicht abgeschlossen. Building Information Modeling (BIM), die Digitalisierung und Industrie 4.0 sind die nächsten Wellen, die auch auf die Bau- und Immobilienwirtschaft zukommen und diese ein weiteres Mal umbauen werden. Bis anhin ist die Bau- und Immobilienwirtschaft gegenüber Ver-



Planer und Bauherren nutzen gerne die Kompetenz der Bauherrenberater. KARIN HOFER / NZZ

änderungen im Umfeld relativ resistent. Selbst Verwerfungen, wie die beiden Erdölkrisen von 1973 und 1989/90 oder die Immobilienkrise Anfang der 1990er Jahre, hat die Branche ohne Langzeitschäden überlebt.

Daraus zu folgern, dass auch die kommenden Veränderungen mehr oder weniger spurlos an der Bau- und Immobilienwirtschaft vorbeiziehen werden, ist falsch. Im Unterschied zu früher werden diese viel rascher daherkommen und keine Zeit lassen für langwierige Anpassungsprozesse. Daher gilt: Wer sich heute nicht bewegt, wird morgen untergehen.

Das gilt selbstverständlich auch für die Bauherrenberater. Die erwähnten Veränderungen im Umfeld haben das Planen und Bauen noch komplexer, das heisst dynamischer und risikoreicher gemacht: Die Ansprüche der Bauherren und der Gesellschaft und damit auch die gesetzliche und normative Regeldichte nehmen weiter zu. Auch der Faktor Zeit spielt eine immer wichtigere Rolle, die Automation wird die Arbeitswelt umkrempeln, und die widrigen Verhältnisse am Kapitalmarkt werden uns wohl noch einige Jahre erhalten bleiben.

In diesem Umfeld wird der Bauherrenberater besonders gefordert werden. Die neuen Technologien, Methoden und Hilfsmittel sollen beherrscht werden, bevor sie sich auf dem Markt etabliert haben. In der Schweiz fehlen die entsprechenden Erfahrungen weitgehend, und selbst im Ausland sind die praktischen Anwendungen noch selten.

Der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (KUB) sind derzeit 107

Spezialisten angeschlossen. Vorläufer dieser Vereinigung war die im Jahr 1986 gegründete Schweizerische Vereinigung Unabhängiger Bauherrenberater. 1993 schloss sich diese dem Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) an und bildet heute in diesem eine eigenständige Fachkammer. Dieser Berufsverband definiert für die Schweizer Bauwirtschaft das Berufsbild des unabhängigen Bauherrenberaters und die entsprechenden Anforderungen, stellt Standerregeln auf und erlässt Musterverträge und Richtlinien bezüglich der Honorierung.

Permanente Aus- und Weiterbildung

Zudem wird die berufliche Aus- und Weiterbildung stark gefördert, um bei den Mitgliedern das erwünschte Mass an fachlicher Qualifikation sicherzustellen. Die permanente Aus- und Weiterbildung bildet einen der zentralen Erfolgsfaktoren der KUB. Allerdings gibt es in der Schweiz nur wenige spezifische Bildungsangebote für Bauherrenberatung. Bereits im Jahr 2009 hat deshalb die KUB das «Handbuch für Immobilienmanagement» als Kompendium für die Aus- und Weiterbildung und als Nachschlagewerk für die Praxis herausgegeben. Eine kürzlich abgeschlossene Überarbeitung umfasst die konsequente Aktualisierung, Präzisierung und die Aufnahme zahlreicher neuer Themen.

Hans-Rudolf Schutcher

Der Autor ist emeritierter Professor für Planung und Management im Bauwesen an der ETH Zürich und zeichnet als Redaktor mitverantwortlich für das von der KUB soeben in 2. Auflage herausgegebene «Handbuch für Immobilienmanagement».