

„Bei Bauprojekten wird häufig viel zu knapp kalkuliert“

Stefan Unterberger, Projektmanager bei Drees&Sommer, über Projektplanung und häufige Ursachen für Baukostenüberschreitungen.

Die wichtigste Frage beim Bauen ist die nach den Kosten. Hier waren die letzten Jahre doch eher turbulent.

Stefan Unterberger: Die drei großen Bereiche sind Qualität, Termine und dann die Kosten. Hier muss ich genau wissen, was der Bauherr will, dann kann auf dieser Basis klassischer Kennwerte ein erster Kostenrahmen erstellt werden, der naturgemäß eine gewisse Bandbreite hat. Und hier ist es in den letzten Jahren aufgrund stark geänderter Rahmenbedingungen schwieriger geworden.

Nun ist es oft so, dass es zwischen dem projektierten Preis und dem, was es schlussendlich kostet, teilweise enorme Unterschiede gibt – Stichwort MCI oder ein ganz krasses Beispiel: die Elbphilharmonie. Woher kommt das?

Unterberger: Ich kann natürlich zu den genannten Beispielen nichts Konkretes sagen. Generell gibt es bei Bauprojekten neun Kostengruppen. Oft werden nur die Baukosten am Beginn der Projektentwicklung genannt, das ist aber nur ein Teil der Gesamtkosten. Und hat man eine Zahl einmal genannt, dann klebt diese. Frage ich dann nach den Gesamtkosten, und zwar nach denen am Projektende, kommt eine ganz andere Zahl heraus. Und die Prognose dieser Zahl



Pojektiert waren für die Elbphilharmonie 77 Mio. Euro. Daraus wurden rund 866 Mio. Euro. Foto: iStock



Foto: Drees&Sommer

„Genau deswegen muss der Bauherr natürlich Reserven in seinem Budget einrechnen.“

Stefan Unterberger
(Drees&Sommer)

ist in den letzten Jahren sehr schwierig geworden, da die Teuerung aufgrund verschiedener Krisen in der Form, wie wir sie erlebt haben, kaum vorhersehbar war. Es ist essenzi-

ell wichtig, den Anteil und den zeitlichen Bezug der Kosten klar und deutlich zu kommunizieren.

Aber als Bauherr will ich die Kosten wissen, die am Ende rauskommen.

Unterberger: Ich kann seriöserweise aber nur vom Stand jetzt ausgehen. Und deswegen muss der Bauherr Reserven in seinem Budget einrechnen. Das passiert aber leider oft zu wenig, auch bei privaten Bauherren. Woran es zudem noch häufig scheitert, ist ein klares Änderungsmanagement. Das bedeutet, wenn es im Zuge der Umsetzung zu Veränderungen im Vorhaben kommt, dann muss ich die Konsequenzen als Konsulent bzw. Berater auch klar ansprechen. Sobald ein

Aspekt des Gesamtvorhabens geändert wird, ändert sich auch die Kostenstruktur. Mehrkosten aufgrund von nachträglichen Veränderungen müssen immer klar dargestellt und kommuniziert werden.

Was sind generell die häufigsten Fehler?

Unterberger: Zum einen sind sich Bauherren oft am Anfang nicht ganz genau im Klaren, was alles gebraucht wird und umgesetzt werden soll. Daraus resultierend wird meist zu knapp kalkuliert. Und gerade in der frühen Projektphase muss man – je ungenauer die Angaben zum Projekt sind – größere Reserven einplanen. Zugleich zeigt sich, dass eine gründliche Vorbereitung und Projektplanung

hilft, nachträgliche Änderungen und damit Auswirkungen auf die Kosten zu vermeiden.

Der Immobilienmarkt und die Bauwirtschaft hatten zuletzt große Probleme. Gibt es schon so etwas wie Licht am Ende des Tunnels oder wird die „Durststrecke“ noch länger dauern?

Unterberger: Derzeit gibt es eine ziemlich stark ausgeprägte Delle. Zuletzt ist die Stimmung ein wenig besser geworden, aber jetzt hat sich beispielsweise die Situation im Nahen Osten verschärft. Und hier weiß man nicht, wie sich das – hinsichtlich der Energiepreise und Lieferketten – auswirken wird. Wir selbst haben zuletzt einige große Aufträge umgesetzt und sehen, dass doch einige Dinge nachkommen. Sowohl im Wohnbau als auch im gewerblichen Bereich wurden sicher Projekte aufgeschoben. Andererseits hören wir, dass bereits wieder beispielsweise Wohnbauprojekte vorbereitet werden.

Das Interview führte
Hugo Müller

Drees&Sommer

Die Firma ist Teil einer europaweit tätigen Gruppe und bietet Projektmanagement, Projektsteuerung, Engineering und Real Estate Investment Consulting. Das Unternehmen beschäftigt an den Standorten Wien, Linz, Salzburg und Innsbruck 120 Mitarbeiter.