

# Immobilienmanagement 2.0

Planen und Bauen sind einem steten Wandel unterworfen. Die damit verbundenen Herausforderungen können nur mit aktuellem Wissen und Können gemeistert werden. Das vermittelt die neue Ausgabe 2017 des «Handbuchs für Immobilienmanagement».



Die komplett überarbeitete Neuauflage 2017 ist das Werk von rund 40 Fachautoren und wird sich wie die Erstauflage als Standardwerk für die Praxis und die Ausbildung etablieren.

HANS-RUDOLF SCHALCHER\* ●

**WOHER KOMMT DIE BAUHERRENBERATUNG?** Bereits zu Beginn der 1980er-Jahre manifestierte sich ein rasch wachsender Bedarf nach einer professionellen Unterstützung der Bauherren bei der Planung und Realisierung von anspruchsvollen Bauvorhaben. Die zunehmende Komplexität sowohl im rechtlichen und wirtschaftlichen Umfeld des Bauens als auch des konkreten Investitionsvorhabens führte dazu, dass einerseits viele Bauherren weder über die notwendige Zeit noch über das Fachwissen verfügten, um die anspruchsvolle Bauherrenfunktion kompetent wahrnehmen zu können und andererseits auch viele Architekten in der Rolle des Gesamtleiters diesen neuen Herausforderungen nicht gewachsen waren.

Aufgrund der raschen Verbreitung der neuen Dienstleistung «Bauherrenberatung» wurde bereits im Jahr 1986 der Schweizerische Verband unabhängiger Bauherrenberater (SVUB) gegründet. Im Jahr 1993 schloss sich der SVUB dem Schweizerischen Verband für Immobilienwirtschaft (SVIT) an und bildet heute als Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (KUB) eine eigenständige Fachkammer des SVIT. Der Berufsverband definierte für die Schweizer Bauwirtschaft das Berufsbild des unabhängigen Bauherrenberaters und die entsprechenden Anforderungen, stellte Landesregeln auf und erliess Musterverträge. Zudem wurde die berufliche Weiterbildung stark gefördert, um bei den Mitgliedern das erwünschte Mass an fachlicher Qualifikation sicherzustellen.

**WO STEHT DIE BAUHERRENBERATUNG GEGENWÄRTIG?** Heute gehören die unabhängigen Bauherrenberater zu den zentralen Akteuren des Bauens. Sowohl Laienbauherren als auch professionelle Bauherrschaften greifen zunehmend auf deren 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 geniesst nicht nur die Wertschätzung der Bauherren. Sie wird zunehmend auch von Planern und Unternehmern gern gesehen. Denn die Erfahrung hat gezeigt,

dass eine hohe Bauherrenkompetenz allen Baubeteiligten zugutekommt: Architekten und Ingenieure arbeiten und verhandeln mit einem ausgewiesenen Fachmann und profitieren von fundierten und stabilen Entscheidungen. Für die Unternehmer erweisen sich die hohe Verfahrens- und Vertragskompetenz sowie der professionelle Umgang mit Risiken und Projektänderungen als besonders vorteilhaft.

Zurzeit sind gut 100 unabhängige Bauherrenberater in der KUB zusammengeschlossen. Neben der Wahrnehmung der Standesaufgaben steht die KUB vor allem für die Gewährleistung der Fachkompetenz seiner Mitglieder ein – dies in einem sich immer rascher ändernden wirtschaftlichen, rechtlichen und technologischen Umfeld.

**BAUWIRTSCHAFT IM WANDEL.** 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.

Diese Entwicklungen sind noch lange nicht abgeschlossen. Building Information Modeling, Digitalisierung und «Industrie 4.0» sind die nächsten Wellen, die auch auf die Bau- und Immobilienwirtschaft zukommen und diese ein weiteres Mal einem tiefgreifenden Wandel unterziehen. Diese Herausforderungen werden alle betreffen und nur mit grösstem Einsatz bewältigt werden können.

Es ist unbestritten, dass die Bau- und Immobilienwirtschaft gegenüber Veränderungen im Umfeld relativ resistent ist, im Gegensatz zum Beispiel zur Textilindustrie oder zur Stahlproduktion in der Schweiz. Auch schwerste Verwerfungen, wie die beiden Erdölkrisen von 1973 und 1989/90 oder die Immobilienkrise anfangs der 1990er-Jahre, haben diese Branchen ohne Langzeitschäden überlebt.

Daraus zu folgern, dass auch die kommenden Veränderungen mehr oder we-

niger spurlos an der Bau- und Immobilienwirtschaft vorbeiziehen werden, ist falsch. Im Unterschied zu früher werden diese viel rascher daherkommen und keine Zeit für langwierige Anpassungsprozesse lassen. Daher gilt: Wer sich heute nicht bewegt, wird morgen untergehen.

„**Ein fundiertes Lehrmittel und Nachschlagewerk setzt die nötigen Standards und stärkt interdisziplinäres Zusammenwirken – für mehr Qualität im Bau- und Immobilienmanagement.**»

BUNDESPRÄSIDENTIN DORIS LEUTHARD (VORWORT DES BUCHS)

**AUSWIRKUNGEN AUF DIE BAUHERRENBERATUNG.** Das gilt selbstverständlich auch für die Bauherrenberater. Die erwähnten Veränderungen im Umfeld haben das Planen und Bauen noch komplexer, d. h. dynamischer und risikoreicher gemacht: Die Ansprüche der Bauherren und der Gesellschaft und damit auch die gesetzlichen und normative Regelungsdichte nehmen weiter zu. Der Faktor Zeit spielt eine immer wichtigere Rolle, die Automation wird die Arbeitswelt umkrempeln und die widerlichen Kapitalmarktverhältnisse werden uns noch einige Jahre erhalten bleiben.

In diesem Umfeld wird der Bauherrenberater ganz besonders gefordert sein. Die neuen Technologien, Methoden und Hilfsmittel sollten 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.

Da wird die permanente Aus- und Weiterbildung zum Überlebensgarant und zentralen Erfolgsfaktor. Erschwerend wirkt sich dabei aus, dass es in der Schweiz nur wenige spezifische Bildungsangebote für Bauherrenberatung gibt. Die KUB ist sich dieser Problematik bewusst und nimmt ihre Verantwortung wahr.

**DAS NEUE HANDBUCH FÜR IMMOBILIENMANAGEMENT.** Bereits im Jahr 2009 hat die KUB das «Handbuch für Immobilienmanage-

ment» als Kompendium für die Aus- und Weiterbildung sowie als Nachschlagewerk für die Praxis herausgegeben. Es behandelt die wesentlichen Rahmenbedingungen, Aufgaben, Methoden und Hilfsmittel für die erfolgreiche Leitung und Steuerung der Entwicklung, Projektierung und Realisierung von privaten und öffentlichen Immobilien. In Anbetracht der anhaltend grossen Nachfrage sowie aufgrund der tiefgreifenden Veränderungen im Umfeld des Bauens wurde eine aktualisierte und erweiterte Neuauflage notwendig.

Die nun erschienene «Neuauflage 2017» baut auf der erfolgreichen ersten Ausgabe von 2009 auf. Die Überarbeitung umfasst die konsequente Aufarbeitung aller Kapitel, punktuelle Präzisierungen und die Aufnahme zahlreicher neuer Themen. Die Aktualisierung bezieht sich vor allem auf neue Gesetze, Verordnungen und Normen. Zusätzlich aufgenommen wurden Themen wie Building Information Modeling, Lebenszyklusbetrachtung, planungs- und baubegleitendes Facility-Management, Betriebsvorbereitung und Redevelopment.

Mit der Neuauflage 2017 des «Handbuchs für Immobilienmanagement» steht nun wieder aktuelles Wissen als Wegbereiter in eine anspruchsvolle und zum Teil noch ungewisse Zukunft der Bau- und Immobilienwirtschaft zur Verfügung. ●

«**IMMOBILIENMANAGEMENT – HANDBUCH FÜR IMMOBILIENENTWICKLUNG, BAUHERRENBERATUNG UND IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG**»

Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (Hrsg.), Schulthess Verlag, Zürich, 2. Auflage, 2017, ca. 650 Seiten. Preis 218 CHF (Buch) bzw. 229 CHF (Buch + E-Book) zzgl. Versandkosten. E-Book: PDF/DRM Adobe. Zu bestellen bei: [www.svit.ch/publikationen](http://www.svit.ch/publikationen) und im Buchhandel



**\*PROF. DR. HANS-RUDOLF SCHALCHER**

Der Autor ist emeritierter Professor für Planung und Management im Bauwesen an der ETH Zürich und zeichnet als projektleitender Redaktor mitverantwortlich für die Erst- und Zweitauflage des «Handbuchs für Immobilienmanagement».