



Ist Bauen eine Lotterie?

Diese Frage hören wir seit geraumer Zeit häufiger. Im Zuge wirtschaftlicher Turbulenzen werden die im Sprachgebrauch eingesetzten Bilder zusehends plakativer.

Verstehen wir nun das «Bauen» in der Frage nicht nur als Arbeiten auf der Baustelle, so legen wir das Augenmerk auf einen umfassenderen Rahmen: Bau und Betrieb sind sich gegenseitig ergänzende und bedingende Hälften, die ein Ganzes ergeben. Gebaut wird für die Zeit der Nutzung. Entsprechend muss es den späteren Nutzern gelingen, ihre betriebliche Anforderung so auszudrücken, dass die Planenden und Bauenden diese zielgerichtet in ein Projekt «übersetzen» können. So genannte Spezialimmobilien, wie Sportstätten, Hotels oder Forschungslabors, illustrieren das notwendige Abstimmen von Anforderungen auf die baulich-betriebliche Lösung deutlich.

Verhältnis Nutzen zu Aufwand

Die qualitative Nutzen-Beurteilung eines Objekts oder Projekts basiert darauf, wie gut die Anforderungen erfüllt wurden. Dem Nutzen steht dabei die Grösse des Aufwandes gegenüber. Dazu sollte man sich die Dauer der beabsichtigten Gebrauchszeit vor Augen halten, um abschätzen zu können, welche Kosten und möglichen Erträge die Betroffenen erwarten dürften. So bekommt der Lebenszyklus von Objekten einen quantitativen Stellenwert. Es ist beinahe eine Binsenwahrheit, dass das Verhältnis von Nutzen zu Aufwand nicht auf Anhieb mit den Vorstellungen übereinstimmt und die Beteiligten in Optimierungsschritten dieses Verhältnis verbessern müssen.

Wirtschaft, Gesellschaft, Umwelt

Im Laufe der Zeit verändern sich die Rahmenbedingungen eines gebauten Objektes, sei es auf Seite der Anforderungen, sei es auf

Seite des Aufwandes. Zumal ein Objekt in den seltensten Fällen isoliert betrachtet werden kann: Meistens steht es in einem lage- und standortbezogenen Kontext. Häufig ist ein Objekt auch Teil eines Portfolios. Ursprüngliche Nutzeranforderungen verändern sich ebenfalls mit der zeitlichen Entwicklung von Organisationen und Unternehmungen, die dieses Objekt als «Arbeitsinstrument» benutzen. Daneben altert schlicht die Bau- und Betriebssubstanz.

Professionelle Bemühungen, genannte Entwicklungen frühzeitig in einer Quersicht zu erkennen und über die Zeit steuerbar zu gestalten, werden zunehmend nach Aspekten der Nachhaltigkeit strukturiert; nämlich nach Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt. Einmal mehr erweitern wir die Sichtweise und auch die Rollen der Betroffenen eines Objektes: Neben Benutzern, Betreibern, Planern, werden Eigentümer, Finanzgeber, in vielen Fällen die Öffentlichkeit und Aktionäre, zu Interessensgruppen im Sinne von «Stakeholdern».

Faktor Zufall eindämmen

In der momentanen Wirtschaftssituation wandern reale Werte in der Schweiz wieder stärker in den Fokus der Anleger: Real Estate als Anlageklasse. Rückblickend auf das Jahr 2008 hat sich direktes (wie auch indirektes) Immobilieneigentum in der Schweiz für Eigentümer und Investoren gelohnt. Die Renditen sollen stabil und langfristig sein – und am Potenzial der Wertsteigerung partizipieren. Führen wir uns die Überlegungen zu Bau und Betrieb, zum optimierten Verhältnis Nutzen zu Aufwand und zur nachhaltigen Steuerung nochmals vor Augen, so engagieren sich idealerweise alle Beteiligten der Praxis mit der Zielsetzung, den Zufall als ausschliesslichen Erfolgsfaktor einzudämmen: Bauen sollte keine Lotterie sein.

Fredy Swoboda,
Dipl. Arch ETH SIA,
MAUD Harvard
University, ist
Leiter des Swiss Real
Estate Institute, und
Studienleiter MAS
in Real Estate Manage-
ment an der HWZ
Hochschule für
Wirtschaft Zürich.