

Kostenfalle Bestandsbau

Wenn Bestandsobjekte neu entwickelt werden, drohen heftige Kostenüberschreitungen, weiß Maximilian Tholl, Business-Developer bei der auf Revitalisierung spezialisierten Tholl Gruppe. Vermeiden lässt sich das mit viel Planungsaufwand und vorsichtig bemessenen Budgets.

Um Investoren den Einstieg in die Bestandsentwicklung zu erleichtern, gibt es eine Reihe von gängigen Forderungen, die meist mit der Regulatorik und den Bauaufsichtsbehörden zu tun haben. Die eigentliche Herausforderung ist jedoch eine viel grundsätzlichere: die Kostenüberschreitungen. Für Versicherungen, Family-Offices und andere Investoren ist dies der wahre Schmerzpunkt, vor allem bei der Umnutzung von Gewerbe zu Wohnraum.

Kostenüberschreitungen sind am Bau nicht ungewöhnlich, doch bei Konversionen können sie besonders stark ausfallen. Dies liegt nicht nur an unzureichenden Daten über die bestehende Bausubstanz, sondern auch an einem häufig unterschätzten Arbeitsaufwand. Viele Bauprojekte beginnen mit optimistischen Annahmen, die sich später als fehlerhaft herausstellen.

Die Ursache des Problems liegt in der Komplexität der Bauaufgaben selbst. So kann man beim Umbau von Gewerbeflächen zu Wohnräumen leicht übersehen, dass die höhere Anzahl an Nasszellen eine völlig neue Verrohrung und möglicherweise das Aufreißen des Straßenraums notwendig macht. Die Kosten dafür können schnell in den sechsstelligen Bereich gehen, werden jedoch oft nicht von Anfang an einkalkuliert. Oft wird auch die bestehende Bausubstanz für belastbarer gehalten, als



Maximilian Tholl. Quelle: Tholl Gruppe

sie es tatsächlich ist. Dabei wäre eine detaillierte bautechnische Analyse im Vorfeld unabdingbar. Investoren drängen jedoch oft auf schnelle Fortschritte, ohne sich zuvor einen detaillierten Überblick zu verschaffen.

Selbst bei sorgfältiger Vorbereitung treten bei Bauprojekten im Bestand unvorhergesehene Herausforderungen auf. Daher sollte ein ausreichender Kostenpuffer für unerwartete Ausgaben unbedingt einkalkuliert werden. Es lohnt sich, eher konservativ zu planen und sich „ärmer“ zu rechnen, um einen Sicherheitsrahmen zu schaffen. Ein häufiger Fehler ist es außerdem, Kalkulationen von Neubauprojekten auf Bestandsbauten zu übertragen. Diese Methodik wird der Komplexität von Bestandsgebäuden nicht gerecht.

Ein möglicher Lösungsansatz wäre das Insourcing und die Zentralisierung der Planungs- und Bauprozesse. Je weniger Akteure involviert sind, desto geringer ist die Gefahr von Missverständnissen oder Verantwortungsdiffusion. Eine flexiblere Ausschreibungsmentalität ist ebenfalls entscheidend, um während des Bauprozesses effizient reagieren zu können. Oftmals geben starre Ausschreibungen den Bauunternehmen keine Möglichkeit, kostensparende Alternativlösungen einzubringen, die dennoch dieselbe Qualität liefern.