



## Brücken bauen für die Branche der Brüche

Kommentar: Philipp Kaufmann

Herausgeber des ImmoFokus

■ Bei Immobilien gibt es seit jeher Brüche zwischen Bauen und Bewirtschaften, zwischen Planen und Ausführung, zwischen Stadtplanung und Projektentwicklung. Darüber hinaus wird bei Immobilien sequenziell und nicht partnerschaftlich gearbeitet. In unserer Branche herrscht hier vielmehr ein Gegeneinander als ein Miteinander vor. Auch wenn es ein modernes Verständnis von „Claim Management“ ausschließt, bauen einzelne Unternehmen ihr Geschäftsmodell darauf auf, Partner durch juristische Winkelzüge zu übervorteilen. Mich stört, wieviel Energie und Kraft hier in falsche Richtungen kanalisiert wird.

Was mich bei meinem Berufseinstieg verwundert hat, war der „Circle of Blame“, bei dem jede einzelne Berufsgruppe gute Argumente gefunden hat, nicht gut und schon gar nicht ganzheitlich zu planen, zu bauen und zu bewirtschaften. Die Argumente für die zweitbeste Lösung waren immer schneller gefunden als es einfach besser zu machen. Heute geht es aber darum, das Wissen vom Facility oder Property Management frühzeitig zu berücksichtigen und mit integraler Planung alle Facetten zu implementieren.

Ein Schlüssel für diese Veränderung hin zu neuen Qualitäten und einem Miteinander ist die Schaffung von neuen Perspektiven und in diesem Zusammenhang die Fokussierung auf neue, bisher nicht vorhandene, Facetten: So sollen die Lebenszykluskostenbetrachtung aber auch die Ökobilanz die Folgen für unser Handeln im ökonomischen aber auch ökologischen offensichtlich machen und mithelfen, bessere Entscheidung zu treffen. Die Veränderung der Perspektive bedeutet, nicht alleine dem Diktat der Investitionskosten zu folgen, sondern in längerfristigen Zusammenhängen zu denken und zu handeln.

Es geht mir um die Veränderung der Prozesse und dies sowohl im Unternehmen selber als auch in der Zusammenarbeit einzelner Akteure, wie der Stadt, dem Projektentwickler oder dem Architekten. Ich spreche hier konkret von neuen Abwicklungsmodellen, neuen Ansprüchen im ethischen Handeln und veränderten Leistungsbildern, denn nur so kann integrale Planung, BIM oder der oben erwähnte Qualitätsanspruch von allen gelebt werden. Und nur so findet eine Optimierung über den gesamten Lebenszyklus und nicht der einzelnen Phasen, meist dem Diktat der Investitionskosten folgend, statt.

Mir ist es wichtig, dass sich alle Akteure, die sich mit Immobilien über den gesamten Lebenszyklus beschäftigen, an einem Tisch zusammenfinden: von der öffentlichen Hand bis zum Bauträger, vom Facility Manager bis zum Architekten, vom Makler bis zum Nutzer. Ich bin

überzeugt, wir können veränderte Geschäftsmodelle konsequent auf den Lebenszyklus einer Immobilie ausrichten und damit nicht nur einzelne Phasen eines Gebäudes optimieren.

Für mich leben wir in der goldenen Zeit von „Sex, Drugs and Rock’n’Roll“. Wir haben die Technologien, das Know-how und vor allem das Bewusstsein, nachhaltig leben zu wollen und Blue Buildings zu bauen und zu bewirtschaften. Am Ende wird es ein neues Denken geben, bei dem nicht mehr nur der Billigstbieter gewinnt, sondern der Bestbieter und nicht mehr der Optimierer beim Bauen sondern über den Lebenszyklus. So betrachtet haben wir mit besserer Planung eine enorme Chance, derzeit noch nicht denkbare Potenziale zu heben. Kaum vorstellbar, aber der Paradigmenwechsel bedeutet, den Gap zwischen Errichtungs- und Nutzungsphase zu schließen.

