

Risiken am Bau systematischer managen

BAURISIKEN Die Umfrage der ETH Zürich unter Unternehmen der Schweizer Immobilienbranche zeigt, dass kein vergleichbares System zum Risikomanagement in der Bautätigkeit verwendet wird.

ROMAN BOUTELLIER UND CORNELIUS NIEMEYER

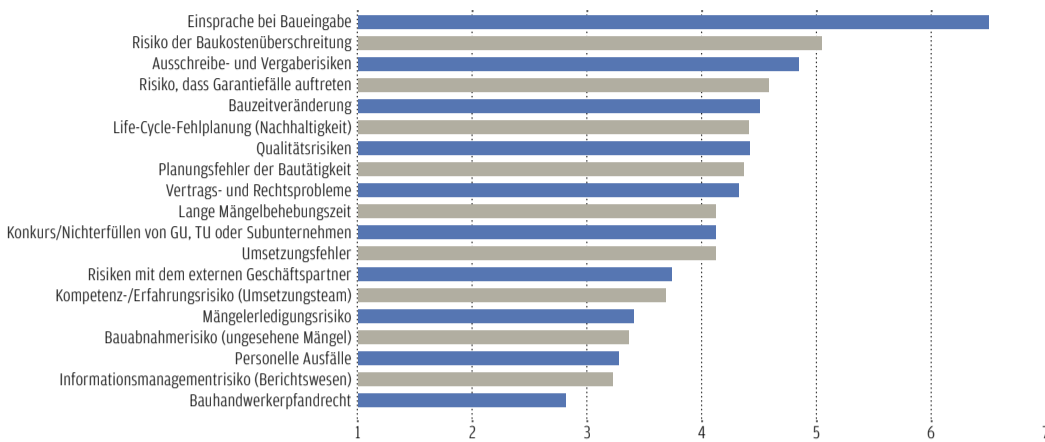
Bauvorhaben bergen Potenzial für Ärgernis. Verzögerungen, Mängel und Fehlplanungen kosten nicht nur Nerven, sondern können direkt oder indirekt einen finanziellen Schaden nach sich ziehen. Im Rahmen einer Studie an der ETH Zürich wurde der Bau von Immobilien in der Schweiz bezüglich Risiken und Risikooptimierung untersucht. Es stellte sich heraus, dass dediziertes Risikomanagement von operativen Risiken im Immobilienbereich eine junge Disziplin darstellt und Risikomanagement in der Immobilienbranche sehr verschieden gelebt wird. Die Unternehmen der Immobilienbranche betreiben zwar ein gewisses Risikomanagement, dies ist aber von sehr unterschiedlichem Umfang und Detaillierungsgrad. Es wird praktisch kein gleiches und somit vergleichbares System zum Risikomanagement verwendet. Trotzdem wird ein relativ grosser Handlungsbedarf zur weiteren Minimierung der Risikoexposition angegeben (mehr als 50% der Antworten) und Risikoüberlegungen wird ein zunehmend höherer Stellenwert zugeschrieben.

Grösstes Risiko sind Einsprachen

Mit der Umfrage wurde auch untersucht, wie verschiedene Risiken hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und des Schadensausmasses eingeschätzt werden. Einsprachen bei der Bauein-

Risiken in der Bautätigkeit

Relevanz = Eintrittswahrscheinlichkeit x Schadensausmass (1 = klein, 7 = gross) (Durchschnitt)



gabe stellen das Risiko mit der grössten Relevanz dar, da Einsprachen grosse terminliche sowie finanzielle Folgen haben können. Andererseits lässt die grosse statistische Abweichung der Antworten vom Mittelwert vermuten, dass die Erfahrungen mit Einsprachen stark divergieren. Dem Risiko der Bauzeitverzögerung, der Baukostenüberschreitung und der Planungsfehler wird ebenfalls eine grosse Relevanz zugeordnet. Ähnlich werden auch Qualitätsrisiken am Bau sowie das Risiko, dass Garantiefälle auftreten, und Ausschreibungs- und Vergaberisiken wahrgenommen.

Interessant zu betrachten ist das Risiko der ungenügenden Berücksichtigung der Nachhaltigkeit (Fehler bei der Life-Cycle-Planung) einer Bauinvestition. Die Gesamtbeurteilung dieser Risiken ist aufgrund

einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit nicht besonders hoch, jedoch wird das potenzielle Schadensausmass mit sehr hohen Werten eingestuft. Die Kosten einer Immobilie sollten über den gesamten Lebenslauf betrachtet und mögliche Abweichungen von geplanten Betriebs- und Erhaltungskosten schon beim Bau berücksichtigt und gesteuert werden.

Nutzen des Risikomanagements

In einem zweiten Teil der Arbeit wurde der Nutzen eines systematischen Risikomanagements untersucht. Dazu wurde die Wirksamkeit eines Ansatzes der Firma QualiCasa AG zur Reduktion der Risiken betrachtet. QualiCheck ist ein Risiko- und Qualitätsmanagementansatz für den Bau von Immobilien. In den vier Phasen Vertragsprüfung und

Optimierung des Baubeschriebs, Bauprozessbegleitung, Bauabnahme sowie Garantiebegleitung und Mängelbehebungs-kontrolle wird das Bauprojekt systematisch auf Risiken untersucht, entsprechende vorbeugende Massnahmen werden eingeleitet und Kontrollen zur frühzeitigen Erkennung von Problemen durchgeführt. Die Analyse ergab, dass dadurch Baukosten und Rückstellungen für Garantieleistungen reduziert werden. Durch standardisierte Protokollierung der Kontrollen wird zusätzlich für allfällige spätere Probleme eine Beweisgrundlage geschaffen.

Roman Boutellier, Prof. für Technologie- und Innovationsmanagement ETH Zürich, Zürich. Cornelius Niemeyer, wissenschaftlicher Mitarbeiter, Lehrstuhl für Technologie- und Innovationsmanagement, ETH Zürich, Zürich.

MARKTEINSCHÄTZUNGEN

Renditeliegenschaften stehen hoch im Kurs

Im Jahr 2008 blieb keine Anlagekategorie vor herben Verlusten verschont – fast keine. Der Markt für Renditeliegenschaften erwies sich in diesem schwierigen Umfeld einmal mehr als sicherer Hafen in stürmischen Zeiten.

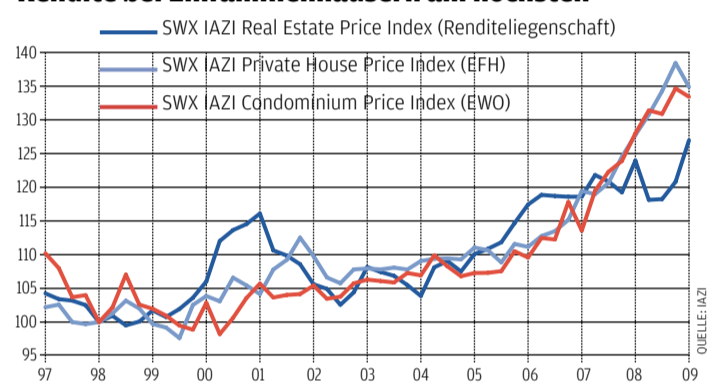
Nach einem leichten Rückgang und verhaltenem Start zu Beginn des Jahres, als die Verknappung der Liquidität zu einem Rückzug vieler ausländischer Anleger und zu einer Abnahme der Nachfrage geführt hatte, stiegen die Preise für Renditeliegenschaften in den letzten zwei Quartalen wieder deutlich an. Die Investoren flüchten sich angesichts der schlechten Performance der anderen Anlageformen in den Immobilienmarkt. Der SWX IAZI Investment Real Estate Price Index, welcher die transaktionsbasierte Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern bis zu 30% Gewerbestand abbildet, stieg denn auch in den letzten sechs Monaten um 7,4%. Im Jahresvergleich liegen die Preise

2,4% höher, was zusammen mit der Netto-Cashflow-Rendite zu einer Jahresperformance von 6,6% führt (SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index).

Umgekehrt verhält sich die Entwicklung beim privaten Wohneigentum. Während die Preise bis über die Jahresmitte noch deutlich angestiegen sind, verloren sie zum Jahresende an Dynamik. Gemessen am SWX IAZI Private Real Estate Price Index ergibt sich über das gesamte vergangene Jahr in der Schweiz dennoch ein stattliches Wachstum von 4,9%. Sowohl Einfamilienhäuser als auch Eigentumswohnungen schauen über das gesamte Jahr 2008 auf steigende Preise zurück. Der SWX IAZI Private House Price Index legte um 5,6% zu, der SWX IAZI Condominium Price Index um 4,2%.

Deborah Huber-Stern, IAZI – Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zürich.

Rendite bei Einfamilienhäusern am höchsten



ANZEIGE

Strukturiert handeln. Ohne Experimente.



Erfahren Sie mehr über die Welt der Strukturierten Produkte. Bestellen Sie unsere DVD mit zahlreichen Experteninterviews und -tips: contact@scoach.ch

Bei Scoach werden nur Produkte gehandelt, die strengsten Kriterien standhalten. Im Gegensatz zu ausserbörslich gehandelten Produkten, durchlaufen börsengehandelte strukturierte Produkte ein geregeltes Kotierungsverfahren und erfüllen klare Voraussetzungen in Bezug auf die Sicherheit der Anleger. Die neutrale Marktüberwachung garantiert zudem eine faire Preisbildung. Europas Börse für strukturierte Produkte: www.scoach.ch

scoach
BY SIX GROUP AND DEUTSCHE BÖRSE