

## Forschung

Herr Prof. Dr.-Ing. Fritz Berner hat in der Schriftenreihe des Instituts für Baubetriebslehre an der Universität Stuttgart die folgenden Dissertationen herausgegeben (Auswahl der Veröffentlichungen seit 2005):



- Fortentwicklung von Bestandsimmobilien
- Effizienz bei Öffentlich Privaten Partnerschaftsprojekten
- Technisches Controlling bei der Projektentwicklung
- Technische Analyse von Büroimmobilien im Bestand
- Die Baulogistik in der schlüsselfertigen Ausführung
- Phasenorientierte Wirtschaftlichkeitsanalyse für die Projektentwicklung von Büroimmobilien

## Förderung

Zur Förderung der Forschung und Lehre auf dem Gebiet der Immobilientechnik und Immobilienwirtschaft, insbesondere an der Universität Stuttgart, wurde die Stiftung Immobilie gegründet.

## Stiftung Immobilie

Stiftung Immobilie  
Universität Stuttgart  
c/o Institut für Baubetriebslehre  
Pfaffenwaldring 7  
D-70569 Stuttgart  
vorstand@stiftung-immobilie.de  
www.stiftung-immobilie.de

Universität Stuttgart  
Institut für Baubetriebslehre  
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Fritz Berner  
Pfaffenwaldring 7  
D-70569 Stuttgart

Tel.: +49 (0)711 685 - 66144  
Fax: +49 (0)711 685 - 66967

E-Mail: [ibl@ibl.uni-stuttgart.de](mailto:ibl@ibl.uni-stuttgart.de)  
Internet: [www.ibl.uni-stuttgart.de](http://www.ibl.uni-stuttgart.de)



Universität Stuttgart

Fakultät 2: Bau- und  
Umweltingenieurwissenschaften

# Forschung am Institut für Baubetriebslehre

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Fritz Berner

[www.ibl.uni-stuttgart.de](http://www.ibl.uni-stuttgart.de)

## **Fortentwicklung von Bestandsimmobilien** *(abgeschlossen)*

Untersuchungen zeigen, dass in Deutschland mittlerweile die Mehrheit der Investitionen in unterschiedlichste Arten von Modernisierungen fließt. Zahlreiche Bestandsimmobilien werden den an sie gestellten Anforderungen nicht mehr gerecht, was zum einen an der üblichen Abnutzung der Immobilie liegt, zum anderen aber auch an den gestiegenen und zum Teil völlig neuartigen Anforderungen. Diese resultieren z. B. aus geänderten Nutzungen, rechtlichen Rahmenbedingungen oder gestiegenen energetischen Mindeststandards. Die Bestandsimmobilie kann daher erneuert werden, oder sie wird abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Bei einer Erneuerung kann renoviert, modernisiert oder saniert werden. Im Einzelfall ist es ohne eine systematische Vorgehensweise schwer, die optimale Maßnahme vor dem Hintergrund der individuellen Anforderungen zu identifizieren.

Ergebnis der Arbeit ist die systematische Entscheidungsfindung bei der Erneuerung von Bestandsimmobilien. Die Vorgehensweise für die nutzungsgerechte Fortentwicklung wird im Rahmen eines Vergleichs von Alternativen unter Anwendung der Entscheidungstheorie ermittelt. Ausgehend von grundlegenden Betrachtungen zum Lebenszyklus einer Immobilie werden alle möglichen Varianten mit den zugehörigen interdisziplinären Konsequenzen aufgezeigt. Zur Findung optimaler Lösungen im Zusammenhang mit dem Fortbestand einer Immobilie wird ein Entscheidungsmodell entwickelt.

### **Kontakt:**

Herr Dr.-Ing. Thorsten Huff  
✉ [t.huff@eb-makon.de](mailto:t.huff@eb-makon.de)

## **Private Partnerschaftsprojekte** *(in Bearbeitung)*

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich für deutsche Unternehmen in den letzten Jahrzehnten grundlegend verändert. Der steigende Wettbewerbsdruck zwingt die Unternehmen zu einer Verbesserung der Effizienz in der Leistungserbringung. Hierbei rücken zunehmend auch Immobilien, die bisher oftmals als reine Betriebsmittel ohne Wettbewerbswirkung angesehen wurden, in den Fokus der Betrachtung. Sie finden als wesentlicher Erfolgsfaktor vermehrt Berücksichtigung in unternehmensstrategischen Überlegungen. Besonders kleine und mittlere Unternehmen weisen hierbei jedoch oftmals erhebliche Defizite auf.

Ziel der Arbeit ist die Entwicklung eines Modells, welches auch für kleinere und mittlere Unternehmen einen Weg aufzeigt, die Bereitstellung von betrieblichen Immobilien zu optimieren. Hierbei wird ein möglichst effizienter Umgang mit den Immobilien während des gesamten Lebenszyklus angestrebt. Eine wesentliche Komponente hierbei stellt die partnerschaftliche und langfristige Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten sowie die Abdeckung eines umfangreichen Spektrums an Immobiliendienstleistungen durch den privaten Partner dar. Anschließend wird ein Verfahren vorgestellt, welches es erlaubt, unter Einbeziehung der unternehmensspezifischen Ausgangssituation und Zielvorstellung, die Vorteilhaftigkeit der verschiedenen Bereitstellungsalternativen zu bestimmen.

### **Kontakt:**

Herr Dipl.-Ing. Alexander Fischer  
✉ [alexander.fischer@ibl.uni-stuttgart.de](mailto:alexander.fischer@ibl.uni-stuttgart.de)

## **Frühzeitige Erkennung einer Insolvenzgefährdung bei Baukonzernen** *(in Bearbeitung)*

Während der zurückliegenden zehn Jahre haben neben zahlreichen Einzelunternehmen der Baubranche auch zwei der seinerzeit größten deutschen Baukonzerne Insolvenz angemeldet. Nachdem selbst die 1999 aufgenommenen und durch die Regierung der Bundesrepublik Deutschland forcierten Rettungsversuche des Philipp Holzmann Konzerns gescheitert waren, erklärte die Muttergesellschaft im März 2002 endgültig die Insolvenz. Mit dem Walter Bau Konzern meldete ein weiterer deutscher Baukonzern 2005 Insolvenz an und verschwand in den Folgejahren vom Markt. Bis heute erstreckt sich die rechtliche und wirtschaftliche Abwicklung der Konzernauflösung.

Ziel der Arbeit ist aufzuzeigen, anhand welcher der aus den konsolidierten Konzernbilanzen ableitbaren Kennzahlen ein Abwärtstrend und eine drohende Insolvenzgefährdung dieser beiden Konzerne hätten frühzeitig erkannt werden können. Hierzu soll herausgearbeitet werden, welche Kennzahlen die wesentlichen Schlüsselzahlen zur Lagebeurteilung von Baukonzernen darstellen. Zur Absicherung der Ergebnisse werden die über einen Zeitraum von zehn Jahren vor Eintritt der Insolvenz betrachteten Kennwertverläufe entsprechenden Kennwerten von am Markt erfolgreich tätigen Baukonzernen gegenübergestellt. In erster Linie dienen hierzu Vergleiche mit dem Bilfinger Berger Konzern sowie dem Hochtief Konzern.

### **Kontakt:**

Herr Dipl.-Ing. Cornelius Väth  
✉ [cornelius.vaeth@ibl.uni-stuttgart.de](mailto:cornelius.vaeth@ibl.uni-stuttgart.de)