



Management im Bauwesen - Dipl.-Ing. E. Stephan



Projektcontrolling

Das Frühwarnsystem
bei der Immobilienfinanzierung

Projektcontrolling

ist ein neuer wesentlicher Baustein bei der Abwicklung von größeren Projekten. Projektcontrolling kann verglichen werden mit dem Navigationssystem im Auto, nicht nur von der Arbeitsweise her sondern auch vom Verständnis her. Früher, als es noch keine Navigationssysteme gab, kam man auch irgendwie ohne aus, keiner weiß mehr wie, heute sind sie nicht mehr wegzudenken.

Der zunehmende Anspruch an Projekte im Hinblick auf Flexibilität und terminliche Abwicklung sowie der wertmäßige Umfang erfordern ein neues Instrument, eine Art Frühwarnsystem. Dieses Frühwarnsystem wird durch den Einsatz des Projektcontrollings erreicht. Es trägt zur Risikominimierung bei, weil im Hinblick auf die Immobilienfinanzierung, zur terminlichen Abwicklung und zur Qualität gezielte Informationen, vergleichbar mit dem eines Navigationssystems, geliefert werden.

Ein Projekt im Immobilienbereich zeichnet sich dadurch aus, dass es sich um eine zeitlich und sachlich begrenzte Aufgabe handelt, die in genau der Form einmalig ist. Einmalig ist jedes Immobilienprojekt im Hinblick auf

- die Beteiligten,
- die Randbedingungen,
- die Termine,
- die projektbegleitenden Entscheidungen und
- die Finanzen.

Projektcontrolling ist ein Teil des Projektmanagements, es ist ein eigenständiger Baustein neben den angestammten Bereichen Projektentwicklung sowie Projektsteuerung.

Zielgruppe für das Projektcontrolling sind Kunden aus dem Banken-, Fonds- und Leasingbereich sowie sonstige Kapitalgeber, die Wert legen auf eine sichere und risikominimierte Finanzierung ihrer Immobilien.

Projektcontrolling sollte bereits in der Projektplanungsphase als unabhängige Stelle zur Bereitstellung von Informationen für die Entscheidungsträger eingerichtet werden. Sehr wohl kann es jederzeit installiert werden, wenn sich Probleme ergeben, die eine differenzierte Betrachtung durch die Führung erfordern.

Wir liefern Ihnen die Informationen, die sie zur Realisierung des Projektziels benötigen, dies können allgemeine aber auch ganz spezifische Informationen sein, z.B.

- zur realistischen Einschätzung der Zeiten und Termine
- zur Lage des Objekts
- zur Werthaltigkeit
- zur Ausstattung im Hinblick auf die aktuellen und zukünftigen Anforderungen
- zur Flexibilität
- zu Fragen der Zusammensetzung der Beteiligten
- zur Vertragsanbahnung und -Vertragsgestaltung
- über Vorschläge bei problembehafteten Planungen sowie bei auftretenden Problemen mit der Standfestigkeit

Projekte werden allgemein in **2 Phasen** untergliedert. Eigentlich gibt es noch eine 3. Phase, die Nutzungsphase. Das Projekt ist aber in dieser Phase für die meistens Beteiligten, mit Ausnahme des Facility Managers, abgeschlossen.

Phase 1: Projekt-Vorbereitung

Hierbei geht es um wesentliche Themen, die den Kapitalgeber Sicherheit geben sollen zur Entscheidung pro / contra Projektrealisierung bzw. zu Finanzierungsfragen.

Die Kostenbeeinflussbarkeit – im Hinblick auf Erstellungs- und laufende Kosten – ist in dieser Phase am Größten. Folglich kann man sich auch in dieser Phase noch für oder gegen ein Projekt entscheiden bzw. wesentliche Weichen stellen. In der Phase 1 muss auch an die Phase 3 gedacht werden, denn langfristig entstehen hier die meisten Kosten.

Die **Phase 1** kann weiter untergliedert werden:

Phase 1a

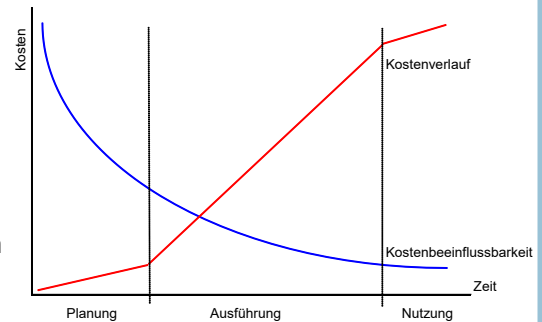
Hier wird der Kapitalgeber **vor** der Kreditvergabe baufachlich unterstützt. Die baufachliche Objektbeurteilung umfasst

- Plausibilitätsprüfungen
- Beurteilung der Wirtschaftlichkeit/der Vermarktungschancen
- Risikobeurteilung Bau (Baugrund / Altlasten), mit Beurteilung der Objektsubstanz bei Renovierungen, Sanierungen und Umbauten

Phase 1b

Hierunter verstehen wir das Projektcontrolling für den Kapitalgeber in der Anlaufphase **nach** der Kreditvergabe. Hier werden folgende Punkte beurteilt

- die Qualität der Objektbeteiligten
- die Qualität der Objektunterlagen
- die Qualität der Verträge
- die Beurteilung der Projektorganisation



Phase 2: Projekt-Abwicklung

In der Abwicklungs- bzw. Ausführungsphase kann der Kapitalgeber uns beauftragen, um im Hinblick auf Qualität, Kosten und Termine die bestmögliche Absicherung des Immobilieninvestments zu erhalten. Das Projektcontrolling kann hier abgestuft nach dem Risiko erfolgen:

Variante 1: kein Projektcontrolling erforderlich, da die Objektbeurteilung als positiv eingestuft wurde

Variante 2: Projektcontrolling „small“ genügt, mit monatlicher Grobkontrolle der Kosten und Termine

Variante 3: Projektcontrolling „large“, regelmäßige, intensive Kontrolle der kreditrelevanten Vorgänge

Zwischen diesen Controlling-Varianten kann noch während der Abwicklungsphase variiert werden, je nachdem wie das Projekt bzgl. die Termine und die Kosten verlaufen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Projektcontrolling Projekttransparenz sowie Sicherheit und Risikominimierung bei der Immobilienfinanzierung bringt und nur durch ein leistungsfähiges Team erbracht werden kann. Es ist geballter Sach-Verstand von Experten erforderlich.

Für weitere Fragen nehmen Sie bitte Kontakt auf mit Herrn Dipl.-Ing. Eberhard Stephan:

eberhard(at)stephan-gap.de



Management im Bauwesen - Dipl.-Ing. E. Stephan

Büro

Wer wir sind:

Dipl.-Ing. Eberhard Stephan hat als Mitarbeiter eines überregional bekannten Büros für BauProjekt-Management am Rande Münchens viele Jahre erfolgreich als Projektleiter gearbeitet und bietet nun seine weitreichenden Erfahrungen im Baumanagement als **freiberuflicher Bauingenieur** an.

Wir sehen uns trotz "Ein-Mann-Büro" als Dienstleistungsunternehmen für Beratung und Management im Bauwesen. Wir verfügen über mehr als 30 Jahre Berufserfahrung auf dem Gebiet des Bauwesens, davon über 12 Jahre im Projektmanagement.

Was wir machen:

Wir decken einen weiten Bereich im Bauwesen ab, von den klassischen Aufgaben des Projektmanagements (u.a. Projektentwicklung, Projektsteuerung, Projektcontrolling) über Vertrags- / Gewährleistungsmanagement und Consulting- / Beratungsaufgaben bis hin zur Technischen Due Diligence. Und dies auch im Ausland.

Partnerbüro:

Geht es mehr in den Themenbereich wie z.B. "Gutachten für Schäden an Gebäuden etc.", dann arbeiten wir mit dem Büro **Ehrmann, Schulz Partnerschaft - Bausachverständige** - zusammen, das mit seinen Mitarbeitern ebenfalls ein großes Fach-Spektrum im Bauwesen abdecken kann.

Auftragsabwicklung:

Wir handeln im Auftragsfall je nach Erfordernis

entweder eigenständig

oder

arbeiten eng mit einem **Partnerbüro** zusammen wie z.B.

Management im Bauwesen - Dipl.-Ing. E. Stephan

Hindenburgstr. 17
82467 Garmisch-Partenkirchen
Tel. +49 8821 7300221
Fax. +49 8821 7300233
Mail [eberhard\(at\)stephan-gap.de](mailto:eberhard(at)stephan-gap.de)
Web www.pm-stephan-gap.de

Ehrmann, Schulz Partnerschaft - Bausachverständige - in Kooperation mit Bau-Sach-Verstand e.V.

Johann-Sebastian-Bach-Str. 7
85591 Vaterstetten (bei München)
Tel. +49 8106 379140
Fax. +49 8106 379149
Mail info@bau-sach-verstand.de
Web www.bau-sach-verstand.de