

hohen Anforderungskriterien von Kreditinstituten gerecht wird. Für alle drei Projektstufen eines Baus, also die Planungs- und Vorbereitungsphase, die Ausführungsphase sowie die Projektabschluss- und Übergabephase, wurden die jeweils relevanten Prüfungskriterien ausgearbeitet, und zwar entlang der folgenden acht übergreifenden Handlungsdimensionen: Organisation, Risikomanagement, Kosten, Termine, Vergaben/Verträge, Qualität, Versicherungen sowie Vermarktung. In jeder Handlungsdimension gibt es Unter Aspekte, die zu überprüfen, plausibilisieren, dokumentieren oder zusammenzufassen sind.

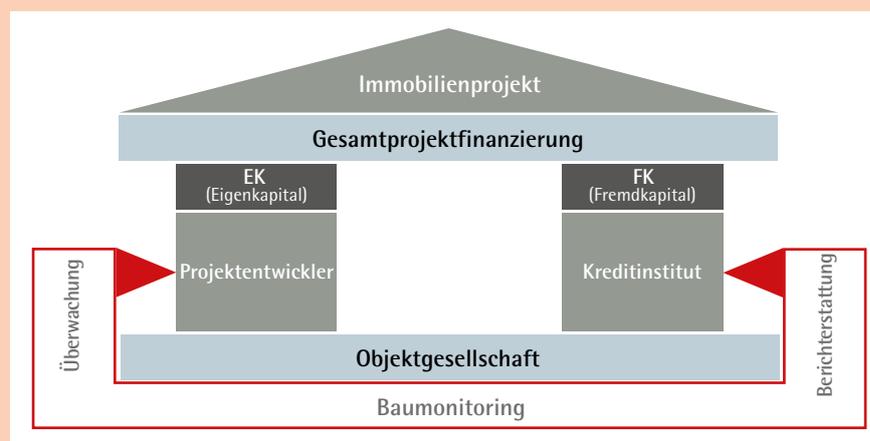
Mit dieser Systematik wird sichergestellt, dass technische und wirtschaftliche Risiken in ihrer Gesamtheit beziehungsweise Abhängigkeit zueinander gesteuert werden. Zur Erfüllung von Terminpflichten werden im Bauprozess beispielsweise häufig bewusst Risiken eingegangen. Diese sollten für die finanzierende Partei immer transparent dargelegt sein. Planänderungen im Laufe des Bauprozesses können ebenfalls finanzielle Risiken nach sich ziehen, wenn es etwa zum Wegfall oder zu Änderungen von Räumlichkeiten kommt, die sich negativ auf die Flächenbilanz auswirken.

Klassisch sind auch unerwartet hohe Kosten durch Unwägbarkeiten wie zum Beispiel das Baugrundrisiko in Form der Bodenbeschaffenheit. Dabei lassen sich die Bau- und Baunebenkosten wie Abbruch, Erdarbeiten oder Gutachtergebühren mit nötiger Expertise eigentlich relativ genau kalkulieren. Selbst vermeintlich offensichtliche Mängel wie das Fehlen haustechnischer Einheiten oder – im Extremfall – eines ganzen Geschosses, kommen in der Praxis vor, wenn das Baumonitoring unzureichend ist.

Qualifikationen der Gutachter transparent machen

Die standardisierten Überwachungskriterien stellen ein ganzheitliches Monitoring unter Berücksichtigung aller relevanten Risiken unabhängig vom zugrunde liegenden Finanzierungsmodell sicher. Wird das Projekt beispielsweise von einem Joint Venture aus Investor und Projektentwickler realisiert, so steht dennoch der Projektentwickler im Fokus des Controllings – und das Reporting erfolgt an das auftraggebende Kreditinstitut (siehe Abbildungen 1 und 2). Die Finanzierer erhalten durch den neu entwickelten Standard weiterhin die Möglichkeit, bei ausgeschriebenem Baumonitorings die Vollständigkeit und Qualitätstiefe der angebotenen Leistungen zu überprüfen. Bislang variiert der Leistungskatalog der verschie-

Abbildung 1: Projektentwickler als Investor



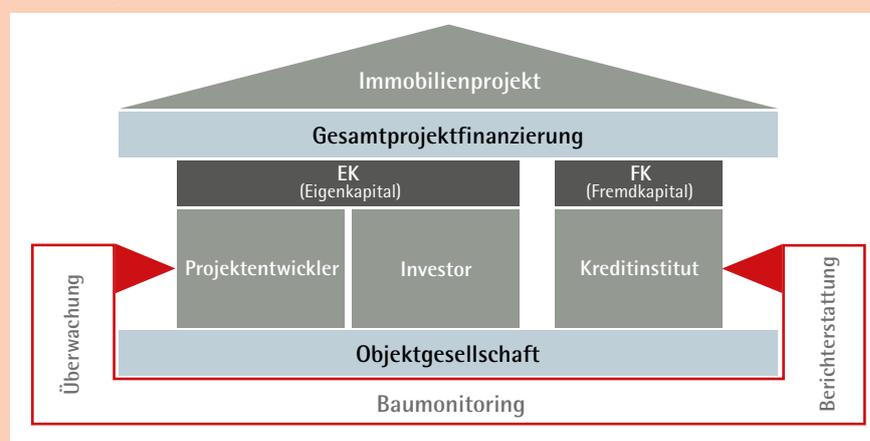
Quelle: Arcadis

denen Anbieter jedoch stark. Ob der Monitorer sich beispielsweise auch mit der Projektierung und Umsetzung nachhaltiger, CO₂-armer Immobilien und damit verbundener Vorschriften auskennt, zeigt sich oft erst nach Auftragsvergabe.

Als Grundvoraussetzungen für einen kompetenten Baumonitorer können überprüfbare Grundlagenkenntnisse und langjährige

nem einheitlichen und standardisierten Akkreditierungs- und Zertifizierungssystem, das der BMEV derzeit entwickelt, soll die Qualifikation dieser Gutachter überprüft und sichergestellt werden. Zudem arbeiten die Verbandsmitglieder an einem einheitlichen Bewertungssystem der Baumonitoring-Leistungen. Ein daraus abgeleitetes Honorarmodell soll sowohl den Gutachtern als auch den auftraggebenden Kreditinsti-

Abbildung 2: Joint Venture zwischen Projektentwickler und Investor



Quelle: Arcadis

Berufserfahrung in mindestens einem der folgenden Bereiche angesetzt werden: technisches Bauwissen, kaufmännisches Bauwissen, juristisches Bauwissen, Bankwissen zur Immobilienfinanzierung, Bankenregulatorik sowie alternativ oder ergänzend der Methodik „Risikoorientierte Prüfung“ im Sinne des IDW Prüfungsstandards. Dies ist Teil der vom BMEV zusammengestellten Mindestanforderungen an die Qualifikation, die den Auftraggebern die Identifikation von Baumonitoren ermöglichen, die speziell den regulatorischen Anforderungen von Kreditinstituten gerecht werden. Nach ei-

tuten Sicherheit geben und langwierige Detailverhandlungen überflüssig machen.

Etablieren sich die neuen Standards von Leistungskatalog und Qualifikationsanforderungen, können die Kreditinstitute die Risiken ihrer Finanzierungen von Neubauprojekten besser managen – zumindest in Planung und Realisierung. Dies verschafft ihnen Sicherheit und Handlungsspielraum, und sie haben nicht zuletzt die Möglichkeit, konkrete Ansprüche durchzusetzen, wenn wichtige Aspekte im Monitoring unberücksichtigt bleiben sollten.