

Factsheet „Berater“: Construction Monitoring

Alle Risiken im Blick | sichere Finanzierungen | wirtschaftlicher Erfolg

Immobilienmarkt - Von der Rosa Wolke zum perfekten Sturm

In der Dekade von 2010 bis 2020 hat das perfekte Marktumfeld aus kontinuierlich steigenden Erlösen und Mieten sowie den sehr hohen Projektmargen den Banken ein (fast) risikoloses Geschäft ermöglicht. Diese Zeit ist seit 2022 vorbei. Steigende Zinsen und Baukosten einerseits sowie sinkende oder stagnierende Erlöse bzw. Mieten andererseits haben einen Sturm entfesselt, der die Rosa Wolken vom Himmel gefegt hat. Das Projektvolumen ist seitdem dramatisch eingebrochen. Die Projektrisiken haben sich gleichzeitig vervielfacht.

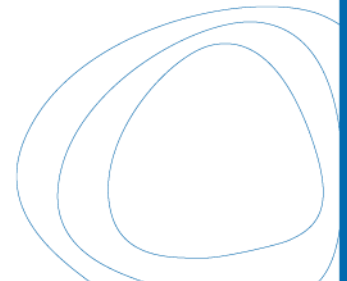
In dieser Situation ist das **Risikomanagement** bedeutender denn je. Aktuell kommt es mit seiner Fokussierung auf die kaufmännischen Aspekte an seine Grenzen. Ab einer gewissen Projektgröße ist zusätzlich eine fundierte bautechnische Kompetenz unabdingbar, um die Finanzierungen in allen Phasen professionell zu begleiten. Ist diese Kompetenz in allen relevanten Fällen vorhanden?

Construction Monitoring – Die passende Antwort auf die aktuelle Risikolage¹

Unser Construction Monitoring vervollständigt das interne Risikomanagement. Es navigiert das Institut so sicher durch die aktuelle Marktsituation wie ein modernes „Navi“ durch eine unbekannte Stadt. Folgende Module geleiten Bank und Kunde erfolgreich durch das Vorhaben:

- **Vor der Finanzierungs-Entscheidung: Technical Check-Up**
Absicherung der Finanzierungsentscheidung durch ein „Vier-Augen-Prinzip“. Alle relevanten Planungen / Berechnungen werden durch Experten der BayernFM überprüft und bewertet
- **Während der Planungsphase: PlanungsMonitoring (PM)**
Aktuell ist die Planungsphase eine Black Box für die Kreditgeber. Im Rahmen des PM erfahren alle Beteiligten rechtzeitig, wenn es bei der Planung zu Ungereimtheiten kommt. Solange die Fehler nur auf dem Papier stehen, gibt es keine gravierenden Probleme
- **Während der Bauphase: BauMonitoring (BM)**
Mit Hilfe des BM sitzen Sie auch während der Bauphase in der „ersten Reihe“ und werden monatlich über alle wesentlichen Entwicklungen informiert. Aktuelle Fehlentwicklungen und zukünftige Risiken werden frühzeitig erkannt und können gelöst werden

¹ Die drei Module können auch einzeln beauftragt werden.



Construction Monitoring – Heute in vielen Fälle eine Notwendigkeit

- Ab einer Bausumme von fünf Millionen Euro für alle Nutzungsarten
- Neukunden, Firmenkunden, Konsortialfinanzierungen und Kommunalkunden
- Projekte außerhalb des eigenen Geschäftsgebietes
- Bestandskunden mit neuen Projektkonstellationen

Erfolgsfaktor „Verankerung“ – Machen Sie es so wie die zukünftig erfolgreicherer Banken²

Immobilienfinanzierungen sind sicherer und erfolgreicher, wenn Sie im Vorfeld und im weiteren Projektverlauf regelmäßig über ALLE risikorelevanten Informationen verfügen. Dies gelingt, wenn Sie für definierte Projektkonstellationen die bautechnische Unterstützung als festes Prüfkriterium im Risikomanagement verankern. Dann entscheiden Sie fallweise, ob Sie keine Unterstützung benötigen, diese dem Kunden beauftragen oder – sollte es die Situation erfordern – selbst in mehr Sicherheit und damit in Ihren Erfolg investieren.

Vorteile – Für das eigene Institut und alle anderen Beteiligten

- **Mehr Geschäftschancen:** Das Construction Monitoring verbessert das Projekt-Risikoprofil. Ihr Institut kann Projekte finanzieren, an die sich die Konkurrenz nicht heranwagt
- **Persönliche Sicherheit und Erfolg:** Wir haben das Vorhaben für Sie jederzeit im Blick. Sie können sich zwischenzeitlich zum Beispiel um das nächste Projekt kümmern
- **Neuer Vertriebsimpuls:** Zukünftig kann der Vertrieb die eigenen Immobilienanlagen mit dem Qualitätsmerkmal eines besonderen Baucontrollings (zusätzliche Sicherheit) anbieten
- **Provision:** 5,6 % der Nettoauftragssumme (max. 5.000 €)

Kosten – weniger als die meisten denken

Die Investitionen für alle drei Module betragen bei einem 10 Mio. € Projekt zwischen 75.000 und 90.000 Euro. Je teurer eine Baumaßnahme ist, desto (relativ) günstiger ist unsere Leistung. Die Bandbreite liegt zwischen 0,4% und 1,3% der Bausumme. Allein die Anwesenheit unserer Experten führt zu mehr Professionalität bei allen Beteiligten und damit zu Termin- und Kostentreue.

Ihre Ansprechpartner bei der BayernFM



Martin Behrends
Senior Berater
Telefon: +49 89 44233 3340
Mobil: +49 160 904 28 614
Mail: martin.behrends@bayernfm.de



Stephan Klein
Bereichsleitung Bau • Technik
Telefon: +49 89 44233 3700
Mobil: +49 151 44168 701
Mail: stephan.klein@bayernfm.de

² Zum Beispiel hat die **Sparkasse Ingolstadt Eichstätt** das Thema Kostensicherheit explizit im Risikomanagement verankert und entscheidet Fall für Fall, ob eine Unterstützung der BayernFM erforderlich ist.