

Der richtige Moment

Bauherrenaufgaben und -pflichten



*Mit Interesse verfolgten die Besucher die Vorträge des LBI-Forums.
Fotos: Kussmann Sacher*

trauen unter den Partnern für das Objekt zu schaffen. Grundlegende Voraussetzung dafür sei die exakte und vollständige Offenlegung aller für das Vorhaben relevanten Daten. Den spätestens seit der Finanzkrise vor einem Jahrzehnt haben sich die Verhältnisse auf dem Geldmarkt verschärft.

Mit einem kleinen Zeichentrickfilm sensibilisierte René Reif die Zuhörer für das Thema. Zwei weitere auf den ersten Blick „fachfremde“ Bilder machten im Lauf des Vortrags auf Faktoren außerhalb finanzmathematischer Kriterien aufmerksam. Da waren einmal ein leuchtender Schmetterling und etwas später ein vertrauensvoll im Wohnzimmer sitzender Hund zu sehen.

Der Schmetterling stand für den Butterfly-Effekt, also kleinste Bewegungen am Markt, die weitreichende Auswirkungen haben. Dazu gehören die internationale Finanzkrise und der Zusammenbruch der Lehmann-Bank. Deren Auswirkungen sind bis heute spürbar. Zu letzteren zählen die stetig umfassender und strenger werdenden Regelungen, die nach dem in Basel ansässigen Ausschuss für die Bankenaufsicht einfach mit BASEL und fortlaufender Nummerierung geführt werden. Ein wichtiger Punkt dabei ist die Eigenkapitalausstattung des Kreditnehmers. Doch auch diese ändern sich. Damit stehen auch die Banken unter Zwang.

Den Wandel zeigte Reif an Hand einer weiteren Grafik auf: Die Tradition, dass Banken bei einem

„Es gibt keine zweite Chance ... bei Versäumnissen zu Projektbeginn.“ Mit dieser Mahnung hatte der LBI Förderverein zu seiner Februar-Veranstaltung ins Oskar von Miller Forum eingeladen. Gastgeber waren diesmal neben dem LBI Förderverein die Mitgliedsunternehmen BohnZirlewagen und die Real Estate Finance Spezialisten der René Reif Consulting.

„Die Weichen eines erfolgreichen Projektes werden ganz zu Anfang gestellt. Zunächst müssen klare Ziele zu Projekteinhalten, Kosten und Terminen gesetzt werden und Regelprozesse zur Zieleinhaltung vorgegeben werden.“ Darauf wies Professor Dr.-Ing. Josef Zimmermann gleich zu Beginn bei der Begrüßung der zahlreich erschienen Gäste hin. Als Ordinarius am Lehrstuhl für Bauprozessmanagement und Immobilienentwicklung LBI der Technischen Universität Mün-

chen weiß er um diese Thematik in all ihren Facetten Bescheid.

Als erstem Referenten übergab er dann das Wort an den Vorstandsvorsitzenden des LBI Fördervereins, Professor Dr.-Ing. Thomas Bohn, zugleich Geschäftsführender Gesellschafter von BohnZirlewagen. Dieser zeigte auf, welche Aufgaben und Pflichten Bauherren haben, um die geplanten Projekte erfolgreich abzuwickeln. Dass aller technischen Planung eine belastbare finanzielle Basis voran stehen muss, unterstrich René Reif, Lehrbeauftragter der TU München und Real Estate Finance Spezialist, in seinem Vortrag. „Der richtige Moment ... als Erfolgsfaktor einer Kapitalaufnahme in sich wandelnden Märkten“ hatte er seine Ausführungen überschrieben. Doch der richtige Moment alleine ist noch nicht alles. Ganz wichtig, so führte der Experte aus, sei es, Ver-

bestimmten Eigenkapital den notwendigen Kredit geben, gilt heute nicht mehr. Der Kreditnehmer muss sich zusätzlich eigenkapitalähnliches Kapital suchen und/oder Mezzanine Finanzierungsformen mit in den Antrag einbinden. Für die Zukunft sieht Reif noch komplexere Vertragsgeflechte.

Wäre da noch das Foto vom Hund: Nicht nur er weiß sein Gegenüber einzuschätzen. Auch Menschen machen sich in einem Bruchteil einer Millisekunde ein Bild, den sogenannten „ersten Eindruck“. In der sachlichen Finanzmaterie bedeutet dies, dass mit der Offenlegung aller Faktoren, die für das Miteinander von Bedeutung sind – und auch der entsprechenden Form der Präsentation – die Vor-

aussetzungen für diese Soforteinschätzung gegeben sind.

Reif zeigte auf Grund seiner regelmäßigen bundesweiten Untersuchungen in Zusammenarbeit mit dem LBI der TU München auf, wie das gegenseitige Verhältnis von Kreditgebern und -nehmern aussieht und wie es sich entwickelt und verändert hat. Dabei müssen stets auch alle relevanten Parameter des Projekts im Auge behalten werden. Schließlich könnten sich Informationsschwächen auf die Kreditrangierung auswirken. Im schlimmsten Fall könnte an solch einer Schwachstelle auch der zitierte Schmetterling in eine ungeplante Richtung schwirren und den vorgesehenen Ablauf stören. Die Qualität des Antrags ist

also von ganz entscheidender Bedeutung. Je besser diese ist, um so größer ist die Grundlage für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Mit seinem Vortrag „Erforderlicher Kenntnisstand für eine fundierte Realisierungsentscheidung“ unterstrich dies Professor Zimmermann zum Abschluss, dass ein Projekt nur dann erfolgreich umgesetzt werden kann, wenn Ziele, Kosten und Termine zu allen Projekteinheiten definiert sind. Das gilt auch für Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten sowie der organisatorischen Rahmenbedingungen. Mit seinem Lehrstuhl schafft er die Voraussetzung, dass den Studierenden in diesem Bereich die notwendigen Grundlagen vermittelt werden. ● *Miryam Gümbel*



AM ALTEN
EISWERK
WOHNEN IN DER AU

IM HERZEN VON MÜNCHEN

- Die Isar vor der Tür
- Nahe Gärtnerplatz und Viktualienmarkt
- (Er)leben Sie das Besondere

** 3-Zimmer-Wohnung	4. OG	76,54 m ² Wfl.	€ 1.014.000,-
* 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Dachgarten	6. OG	111,11 m ² Wfl.	€ 1.651.000,-
** 4-Zimmer-Wohnung	5. OG	158,75 m ² Wfl.	€ 2.600.000,-
** 4-Zimmer-Wohnung	5. OG	178,49 m ² Wfl.	€ 3.100.000,-

Provisionsfreier Verkauf | Auf Wunsch TG-Stellplatz ab € 45.000,-
Bezug 2020

Energiebedarfsrechnung vom 05.09.2017, Baujahr 2020, Fernwärme der Stadtwerke München,
Endenergiebedarf * 59,3 kWh/(m²·a), ** 57,7 kWh/(m²·a), EEK B

BESUCHEN SIE UNS
IM INFO-PAVILLON
OHLMÜLLERSTR. 44
(NEBEN PAULANER
VERWALTUNG),
81541 MÜNCHEN,
MO BIS SO
VON 15 – 18 UHR

JETZT PROSPEKT
ANFORDERN

TELEFON
089 9238-610

WWW.WOHNEN-AM-EISWERK.DE

EIN PROJEKT DER BAYERISCHEN HAUSBAU



Abbildungen aus Sicht des Illustrators