

# Betriebswirtschaftliche Blätter

28. März 2018 - 08:30 | Gewerbliche Immobilienfinanzierungen

## Vom Kreditgeber zum Lösungspartner

*Martin Behrends*

Das aktuelle Marktumfeld zwingt alle Finanzinstitute, sich auf renditeträchtige Geschäftsfelder wie die gewerbliche Immobilienfinanzierungen zu konzentrieren. Das ist gut für die Kunden und risikoreich für die Institute, da der Konkurrenzkampf über sinkende Prozentpunkte und geringere Sicherheiten ausgetragen wird. Die Sparkasse Ingolstadt Eichstätt schlägt jetzt gemeinsam mit der BayernFM einen neuen Weg ein und verschafft sich entscheidende Wettbewerbsvorteile.

Eine Kurzzusammenfassung finden Sie [hier](#).



*Mit einem Bau-Monitoring fallen Fehlentwicklungen auf (Calado/fotolia)  
Baustellen frühzeitig auf.*

„Früher war die Zukunft auch besser!“ In dieser brillanten Aussage bringt Karl Valentin ein weit verbreitetes Lebensgefühl auf den Punkt. Gilt diese Wahrheit aber auch für den aktuellen Baumarkt und die gewerblichen Immobilienfinanzierungen? Auf der einen Seite locken die Bauherren niedrige Zinsen und im Vergleich zu anderen Anlageformen interessante Renditen. Es wäre folglich ein guter Zeitpunkt in dieses Marktsegment zu investieren oder den Bau einer selbstgenutzten Immobilie anzustoßen. Auf der anderen Seite ist dieser Markt mit zahllosen Vorschriften, Gesetzen und Verordnungen so stark reguliert wie nie zuvor. Der anhaltende Bauboom führt dazu, dass gute Planer, Architekten, Projektsteuerer ebenso wie ausführende Baufirmen und Handwerker entweder langfristig ausgebucht sind oder häufig nur zu weit überteuerten Preisen zur Verfügung stehen.

Die Baukosten steigen vielerorts ins Uferlose. Auf jeden Fall nehmen Komplexität und damit auch die Risiken bei Bauprojekten vielfach zu. Die eingangs gestellte Frage ist folglich mit einem klaren Nein zu beantworten. Früher war

die Zukunft bei den gewerblichen Immobilienfinanzierungen weder für Bauherren noch für Sparkassen grundsätzlich besser. Heute bietet die Zukunft größere Chancen, was im Folgendem erläutert werden soll.

## **Sparkasse Ingolstadt Eichstätt nutzt neue Chance**

Bereits früh hat die Sparkasse Ingolstadt Eichstätt die positiven Wirkungen dieser neuen Chance erkannt:

1. Die Sparkasse sichert sich ein Alleinstellungsmerkmal. Sie bietet ihren Kunden künftig nicht nur eine Finanzierung, sondern ist Partner bzw. Garant für ein sicheres und erfolgreiches Bauprojekt.
2. Das für den Geschäftserfolg bedeutsame Provisionsgeschäft wird ausgebaut.
3. Die Finanzierungsentscheidung wird im Vorfeld der Kreditvergabe mit zusätzlichen Informationen abgesichert. Die Finanzierungsrisiken werden durch eine mehrstufige Vorgehensweise insgesamt deutlich reduziert.
4. Bauherren, die bereit sind in mehr Sicherheit zu investieren, werden neue Kunden.
5. Durch reibungslos funktionierende Projekte werden die Kunden an das eigene Institut gebunden.

Auch die Kunden profitieren. Wer baut, will am Ende die Immobilie entweder selber nutzen oder mit Verkauf oder Vermietung Geld verdienen. Der Bauherr braucht in jedem Fall die richtige Immobilie zum geplanten Termin und zum kalkulierten Budget. Geht etwas schief, verringert sich der Bauherrengewinn, die Vermietungspläne können scheitern oder der eigene Umzug ist gefährdet. Auch für den Kreditgeber ist dieses Szenario sehr unangenehm:

1. Der Bearbeitungsaufwand steigt und schmälert die Rendite des Kreditgeschäfts.
2. Nachfinanzierungen erhöhen das Risiko eines Kreditausfalls.
3. Probleme im Projekt belasten die Kundenbeziehung.

## Eine bewährte Vorgehensweise

In diesem Spannungsfeld aus einem immer stärkeren Wettbewerb um die Immobilienkunden und steigenden Risiken wird die Sparkasse Ingolstadt Eichstätt ihren Kunden künftig nicht nur wie bisher eine passende Finanzierung anbieten, sondern einen zusätzlichen, in dieser Form bisher noch einmaligen Mehrwert. Grob gesprochen, lässt sich ein Bauprojekt in die Phasen Zieldefinition, Planung und Gesteuerung unterteilen.

Für jede dieser Phasen hat die BayernFM<sup>1</sup> eine besondere und mittlerweile in der Praxis bewährte Vorgehensweise entwickelt. Das „Construction Monitoring“ orientiert sich am Prinzip der Prophylaxe und hat in der Vergangenheit bereits zahlreiche Bauprojekte sicherer gemacht. Entweder sind die Budget-, Termin- und Renditeziele erreicht worden - oder das Bauprojekt ist erst gar nicht finanziert worden.

In der Phase „Zieldefinition“ wird der Kunde bei der Entwicklung des Bauherrenwillens begleitet. Das ist eine häufig unterschätzte Aufgabe. Ohne klar definierte und ausformulierte Ziele sind später gravierende Probleme vorprogrammiert. Nach Abschluss der Planung wird der Planungsstand plausibilisiert. Nach der Anwendung des „Vier-Augen-Prinzips“ liegt eine sichere Grundlage für den erfolgreichen Beginn der Bauphase vor. Mit dem Baumonitoring wird in der Gesteuerungsphase zum einen der Baufortschritt überwacht, zum anderen künftig alle operativen Risiken rechtzeitig erkannt. Regelmäßige Baustellentermine und die Anwesenheit bei wichtigen Baubesprechungen sind die Grundlage der Statusberichte. Diese zeigen dem Bauherren per Ampelsystem auf einen Blick, welche Risiken vorhanden sind. Die vorgeschlagenen Maßnahmen nennen Wege, wie diese aufgelöst werden können.

Vorsorge ist immer günstiger als teure und aufwendige Nachsorge. Das gilt auch für dieses individuell gestaltbare Angebot der BayernFM. Je nach Größe des Projekts beträgt die Investition in mehr Sicherheit zwischen 0,3 und 0,9 Prozent der Bausumme. Das ist ein Betrag, der sich schon bei kleinen „Verwerfungen“ im Projektverlauf amortisiert.

Grundsätzlich gilt: Je höher die Bausumme, desto günstiger sind die Leistungen. Die Construction Monitoring-Leistungen werden nicht vom am Projekt beteiligten Architekten oder Projektsteuerer erbracht. Beide haben per Definition andere Aufgaben bzw. Schwerpunkte. Sie verfolgen häufig auch eigene Interessen im Projekt. Sie sind zudem so intensiv in das Tagesgeschäft eingebunden, dass der Blick die „Risiken hinter dem Tellerrand“ nicht wahrnimmt.

Die Sparkasse Ingolstadt Eichstätt hat deshalb entschieden, das Construction Monitoring als einen wichtigen Baustein in den mehrstufigen Vertriebsprozess gewerblicher Immobilienfinanzierungen einzubauen. Bei allen geeigneten Bauvorhaben mit einem Volumen von größer als zwei Millionen Euro wird das Construction Monitoring als zusätzliche - individuell gestaltbare - Leistung und Mehrwert angeboten. Dabei wird natürlich die Professionalität und die bisherigen Erfahrungen mit den Bestandskunden berücksichtigt. Bei einzelnen, risikoreichen Projekten behält sich die Sparkasse sogar vor, diese Leistung zur Kreditaufgabe zu machen.

## Fazit: Am Ende gewinnen alle Beteiligten

Bei Bauprojekten geht immer etwas schief. Daher setzt die Sparkasse Ingolstadt Eichstätt künftig auf das Construction Monitoring. Ein erfahrener Bauspezialist begleitet die Kunden als Partner - vollkommen losgelöst vom

<sup>1</sup> Die BayernFM GmbH ist eine Tochter der BayernLB. In der Sparkassen-Finanzgruppe ist sie seit rund 14 Jahren der Immobilienexperte für Sparkassen, Firmen-, Kommunal- und Privatkunden.

Tagesgeschäft auf der Baustelle. Er hat gewissermaßen aus der Adlerperspektive Baufortschritt, Bauprozesse und Projektorganisation im Blick. Aus dieser Perspektive ist es einfach, aktuelle Fehlentwicklungen und künftige Risiken rechtzeitig zu erkennen. Die notwendigen Maßnahmen werden rechtzeitig eingeleitet. Am Ende werden alle Ziele erreicht. Bauprojekte werden auf diese Weise erfolgreicher und Kunden zufriedener.

**Autor**

Martin Behrends ist Senior Projektleiter bei der BayernFM GmbH in München.



Scannen Sie diesen Code mit Ihrem Smartphone und lesen Sie diesen und weitere Beiträge online