CUSHMAN & WAKEFIELD

RISIKEN RICHTIG STEUERN

WHITEPAPER BauMonitoring

VORWORT

Das Cushman & Wakefield BauMonitoring-Leistungsbild ist aus den Erfahrungen der vielen unterschiedlichen Projekte entstanden, die Cushman & Wakefield in den vergangenen Jahren betreut hat. Die Struktur basiert auf den Empfehlungen und Vorgaben der AHO-Schriftenreihe und wurde um weitere Aspekte und Vorgaben, beispielsweise aus der Revisionspraxis erweitert.

Unser Ziel ist es, dass sowohl Banken als auch Investoren und Nutzer das Leistungsbild einsetzen können. Der Prüfungsschwerpunkt kann dann durch den Auftraggeber und den Monitor je nach Mandat angepasst werden. Die Prüfungsmethodik ist dabei nicht vorgegeben. Ein risikoorientierter Prüfungsansatz hilft jedoch dabei, entsprechend der regulatorischen Vorgaben vorzugehen.

Das Cushman & Wakefield BauMonitoring-Leistungsbild erlaubt es dem Monitor und dem Empfänger, sowohl einen ausführlichen Bericht als auch ein prüferisches Testat zu erstellen. Insbesondere bei letzterem setzen wir auf umfassende und strukturierte Anlagen und Werkzeuge. Damit alle Risikomanagementsysteme transparent und konsistent aufgebaut sind, nutzt Cushman & Wakefield für die qualitative und quantitative Anwendung digitale Werkzeuge.

Um die Unabhängigkeit des Prüfers sicherzustellen, verwenden wir verwandte und prüfungsnahe Vorgaben wie die Ethik-Standards der RICS, das HGB in Bezug auf Unabhängigkeit bei Jahresabschlussprüfern oder die BelWertV. Ein transparenter und offener Umgang ist für uns die Voraussetzung jeglicher Handlung auf dem Gebiet des Risikomanagements und BauMonitorings.

Mit unserem BauMonitoring-Leistungsbild möchten wir Banken, Investoren und Nutzern eine Empfehlung an die Hand geben, die an die Anforderungen der jeweiligen Projekte angepasst und individuell ergänzt werden kann.

Herzlichst

Frank D. Masuhr
Head of Project & Development Services DACH

> Monitoring und Evaluation unterstützt Unternehmen dabei, die wesentlichen Informationen sowohl der abgeschlossenen als auch laufenden Aktivitäten zu kennen. **Diese Daten sind wertvoll, um Details anzupassen, neu auszurichten und den weiteren Verlauf zu planen.**
>
> Vgl. “Handbook on planning, monitoring and evaluating for development results”

Monitoring and evaluation can help an organization extract relevant information from past and ongoing activities that can be used as the basis for programmatic fine-tuning, reorientation and future planning.

BauMonitoring ist wesentlicher Bestandteil eines qualifizierten Risikomanagements. Die Arbeit des Baumonitors geht jedoch über das Sammeln und Aufschreiben von Informationen hinaus. Ein qualifiziertes BauMonitoring arbeitet vielmehr die Informationen auf, um sie zu plausibilisieren, eingehend zu analysieren und abschließend für den Empfänger zu bewerten.

DREI SÄULEN DES BAUMONITORINGS

PLAUSIBILISIERUNG

Vor einer tiefgehenden Analyse der Themenpunkte steht eine übergeordnete Betrachtung von Angaben und Informationen auf Logik und Plausibilität.

ANALYSE

Die Analyse der Daten und Informationen erfolgt nach einer festgelegten Methodik. Die Analyse erzeugt eine Quantifizierung und Messbarkeit von den vorhandenen und gesammelten Daten.

BEWERTUNG

Die Ergebnisse der Analyse werden mit Zielwerten verglichen. Daraus kann eine Abweichung von einem gesetzten Soll oder einem allgemeinen Zielwert erkannt und Aussagen zu entsprechenden Risiken getroffen werden.

WANN FINDET DAS MONITORING STATT?

Um das Monitoring zeitlich auf die Entwicklung abzustimmen, empfiehlt es sich das Projekt in Phasen einzuteilen – je nach Projektart und Perspektive des Auftragsgebers ergibt sich eine individuelle Gliederung. Die Projektphasen sind von der Abfolge des Monitorings operativ abgegrenzt.

4 SCHRITTE DES MONITORINGS

PRE-SIGNING
RED-FLAG-BERICHT

BASISBERICHT

REGELMÄSSIGE BERICHTE
(z. B. monatlich)

ABSCHLUSSBERICHT

Das Monitoring beginnt nicht zwingend mit der Projektinitiierung. Bei einem Start in der Ausführungsphase variiert die Leistung der Projektbereiche und das Risikoprofil des Projektes.

1

PROJEKTINITIIERUNG

Beschreibt die erste Phase in der die Projektidee entsteht. Zumeist wird in dieser Phase mit Benchmarks und Kennzahlen gearbeitet. Oft werden in dieser Phase erste Machbarkeitsstudien erstellt.

2

VORBEREITUNG

Beschreibt die Konkretisierung des Projektes. Oft wird in dieser Phase der Ankauf von Grundstücken getätigt und ein erster Terminrahmen sowie das Budget erstellt. Die Leistungsphasen der HOAI 1 & 2 werden ausgeführt.

3

PLANUNG

Beschreibt die Phase einer konkretisierten Planung. Die Leistungsphasen der HOAI 3 & 4 werden ausgeführt.

4

AUSFÜHRUNG

Beschreibt die Phase der Beauftragung und baulichen Ausführung. Die Leistungsphasen der HOAI 5 bis 8 werden ausgeführt.

5

COMMISSION

Beschreibt die Phase der Inbetriebnahme. Insbesondere bei Projekten, bei denen eine gewerbliche oder industrielle Nutzung der Objekte vorgesehen ist, ist diese Phase wesentlich für den geplanten Starttermin der Produktion.

6

ABSCHLUSS

Beschreibt die Übergabephase des Bauprojektes an den Gebäudebetrieb. Die Leistungsphase der HOAI 9 wird ausgeführt.

7

VERMARKTUNG

Beschreibt die Vermarktung des Objektes. Diese Phase ist zeitlich entkoppelt von den anderen, beginnt mitunter bereits in der Projektinitiierung und endet möglicherweise nach der Fertigstellung des Objektes beim Verkauf und dem Einzug des Mieter.

WAS SIND DIE MONITORING-HANDLUNGSFELDER?

Das BauMonitoring erfolgt in fünf Handlungsfeldern und lehnt sich damit an die AHO an. Das aktive Projektmanagement orientiert sich in der Regel an dieser Aufteilung und Struktur und erleichtert zusätzlich zur Gliederung des Monitorings dem Prüfenden die Arbeit.

In den fünf Handlungsfeldern plausibilisiert, analysiert und bewertet der Monitor in Abhängigkeit der **Projektphase:**

1 DIE ORGANISATION

- ✔ Organisationsformen des Projektes
- ✔ Vorgaben zum Berichtswesen und Umsetzung des Berichtswesens
- ✔ Aufbau und Konzeption des Risikomanagementsystems
- ✔ Übergebene Projektunterlagen und Projektdokumentation
- ✔ Leistungsfähigkeit der verantwortlichen handelnden Personen
- ✔ Änderungsmanagement und Dokumentation

2 DIE VERTRÄGE & VERGABEN

- ✔ Vergabe und Vertragsstrukturen im Hinblick auf die Projektstruktur
- ✔ Versicherungskonzept
- ✔ Projekt- und Werkverträge hinsichtlich Risiken
- ✔ Vertragliche Leistungen zum Budget
- ✔ Abnahmeprozess und Abnahmedurchführung

CUSHMAN & WAKEFIELD

3

DIE KOSTEN & DEN BAUTENSTAND

- ✔ Budgets, Kostenrahmen, Kostenentwicklung, Forecasting und Kosten mit einem geeigneten und revisionssicheren IT-System
- ✔ Bewertung der Mehr- und Minderkosten, sowie der Reserve und Reserveentwicklung

4

DIE TERMINE

- ✔ Terminrahmen, Terminmanagement, Terminsteuerung, Terminziele
- ✔ Inbetriebnahme und Umsetzung
- ✔ Vermarkungstermine

5

DIE QUALITÄT & QUANTITÄT

- ✔ Bedarfsplanung und Planstand inklusive Genehmigungsverfahren
- ✔ Technischen Baubeschreibungen gegenüber Darlehensvertrag, Kaufverträgen, Mietverträgen etc.
- ✔ Mängelmanagement der Prozesse zur Dokumentation und Abarbeitung
- ✔ Vergabe bzw. Dokumentation für Zertifizierungen
- ✔ Angegebene Qualitätsstandards zu neutralen Bewertungskriterien

GLOSSAR

AHO ..... Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e. V.

BelWertV .... Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes

HGB ..... Handelsgesetzbuch

HOAI ..... Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure)

RICS ..... Royal Institution of Chartered Surveyors

QUELLEN

AHO Heft 9 - Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft | Mai 2014

AHO Heft 19 - Ergänzende Leistungsbilder im Projektmanagement für die Bau- und Immobilienwirtschaft | Januar 2018

KONTAKT

Martin Wellnitz
Head of Project Management DACH

Mobile: +49 151 18 83 1050
martin.wellnitz@cushwake.com

Frank D. Masuhr
Head of Project & Development Services DACH

Direct: +49 (30) 72 62 18 260
frank.masuhr@cushwake.com

© C & W (U.K.) LLP German Branch | Alle Rechte und Änderungen vorbehalten | Whitepaper BauMonitoring | Stand: 2020