

Risikoindikatoren beim Ratingverfahren im Rahmen der Projektfinanzierung

von Dipl.–Ing. Andreas Sandmann

Die Projektentwicklung beschäftigt sich in der Regel mit der Konzeption und der Erstellung von größeren und anspruchsvollen Bauprojekten. Zu der Projektentwicklung gehören unter anderem alle erforderlichen Untersuchungen, unternehmerische Entscheidungen, gesamte Planungsverantwortung und weitere für den Bau erforderliche Maßnahmen. Ziel der Projektentwicklung ist es, alle Maßnahmen zu treffen, um z.B. Grundstücke effizient zu überbauen. Dazu gehört auch die Absicherung der baulichen und sonstigen Nutzung in wirtschaftlicher Hinsicht. In diesem Zusammenhang gilt es insbesondere bei Gewerbeimmobilien städtebauliche Interessen und Nutzer spezifische Interessen in Einklang zu bringen. Im Bereich des Wohnungsbaus beschränkt sich die Projektentwicklung oftmals auf die Suche nach zweckmäßigen Grundstücken und der im Rahmen des geltenden Baurechts zu erfolgende Beplanung. Die Projektentwicklung umfasst eine Vielzahl von Leistungen die zur Realisierung eines Projektes erforderlich sind, dazu zählen z.B. der Grundstückserwerb, die Planung des Projektes, die Finanzierung und der Bau von schlüsselfertigen Objekten. Darüber hinaus findet über die Projektentwicklung die Vermarktung, Betrieb und der Verkauf statt. Das Bild des Projektentwicklers ist vielfältig und kann sich über klassische Projektgesellschaften, Eigentümer und Bauunternehmen erstrecken.

Die Umsetzung einer Projektentwicklung ist ein sehr komplexer Vorgang, trotzdem lassen sich die einzelnen Projektphasen die zum späteren Gesamtergebnis führen gut erkennen.

Phasen der Projektentwicklung



Um das Projekt zum erklärten Erfolg zu führen müssen vor allen eine Vielzahl an Risiken bedacht und gesteuert werden. Insbesondere die Steuerung der Kostenrisi-

ken ist maßgebend für den Erfolg oder den Misserfolg des Projektes. Je weiter ein Projekt fortschreitet, desto weniger Einflussnahme existiert auf seinen Kostenverlauf.

Für den Projektentwickler stellt sich die Frage, wie die für die Banken entscheidenden Kriterien in der Anfangsphase des Projektes bereits so gelenkt werden können, dass sich sowohl für den Projektentwickler als auch für die Kreditgeber ein vertretbares Projektrisiko mit einer respektiven Rendite ergibt. Die Kreditentscheidung der Banken basiert primär auf den Ergebnissen der Bonitätsprüfung mittels Ratingverfahren. Hierzu ist es erforderlich die dafür relevanten Ausfallrisiken zu identifizieren und Risikoindikatoren zu kennen.

Dadurch dass sich die zukünftigen Entwicklungen der Märkte nicht vorhersagen lassen obliegt jede unternehmerische Tätigkeit einem mehr oder weniger großen oder mehr oder weniger kalkulierbaren Risiko. Bei den Risiken der Projektentwicklung handelt es sich im weitesten Sinn um Abweichungen von geplanten und prognostizierten Größen oder Werten. Oftmals wird aber auch der Begriff der Gefahr als negative Abweichung des erwarteten Wertes definiert. Die Entwicklung von Immobilien birgt u.U. eine Vielzahl von Risiken, die für ein Unternehmen, dessen komplexe Aufgabe die Projektentwicklung darstellt, eine besondere Herausforderung und Verantwortung bedeutet. Ein unstrukturierter Umgang mit den sich stellenden Risiken kann gerade durch die ausgesprochen hohe Kapitalbindung und einer unter Umständen fallenden Rendite zu einer Katastrophe für das Projekt und dessen Beteiligten führen. Insofern ist es von äußerster Wichtigkeit die Projektentwicklungsrisiken zu identifizieren und entsprechend zu quantifizieren. Die Quantifizierung von Projektentwicklungsrisiken bedeutet für den Projektentwickler eine zielgerichtete Risikominimierung mit dem Resultat eines kalkulierbaren Restrisikos, hierfür muss in erster Linie eine stärkere Verifizierung der projektspezifischen Daten erfolgen um die Risiken steuern zu können. Die Projektentwicklungsrisiken lassen sich in folgende vier Risikogruppen unterteilen:

- 1) Objektrisiken
- 2) Partnerrisiken
- 3) Managementrisiken
- 4) Marktrisiken

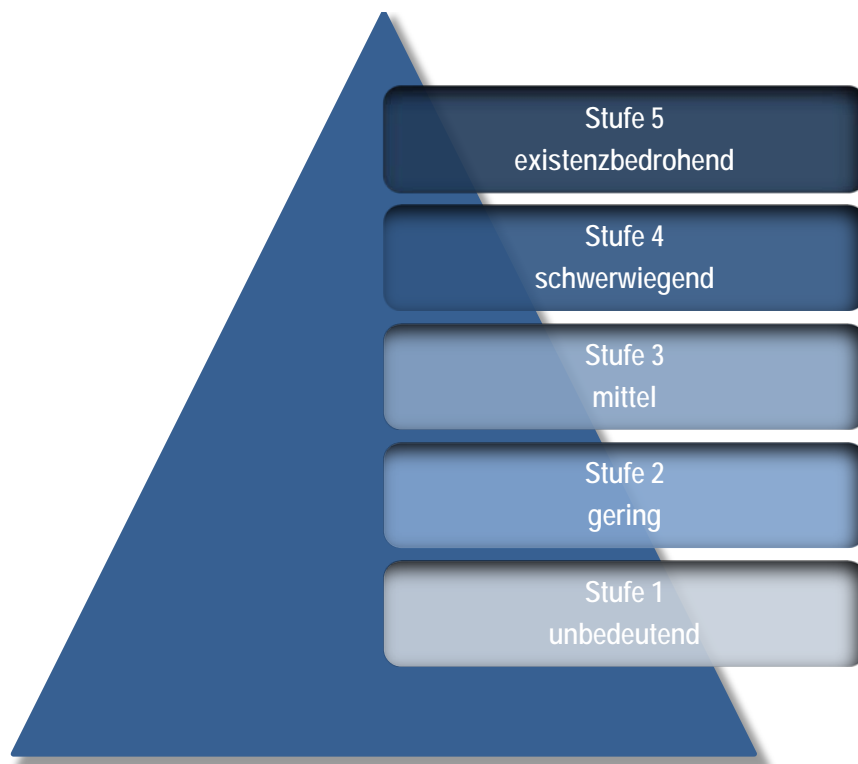
Bei der Projektentwicklung stehen großen Risiken gleichermaßen auch große Chancen gegenüber. Kernaufgabe der Projektentwickler ist es, Risiken systematisch zu

identifizieren zu bewerten und weitestgehend zu löschen. Die Projektentwicklungsrisiken unterscheiden sich in

- a. Erkennbare Risiken, die vom Projektentwickler direkt identifiziert, zugeordnet und beeinflusst werden können,
- b. Versteckte Risiken, die sich erst im Verlauf des Projektes zu erkennen geben.

Die identifizierten Risiken lassen sich in fünf Relevanz–Stufen, je nach Auswirkungsgrad für das Projekt, unterscheiden.

Relevanz–Stufen



Entscheidend für die erforderliche und angestrebte Risikominimierung ist die objektive und fachgerechte Aufbereitung aller projektbezogenen Faktoren. Risiken sind und werden in der Projektentwicklung immer vorhanden sein. Sie werden nur umso bedeutender, umso weniger auf die Entwicklungen des Immobilienmarktes und seiner Einflussfaktoren eingegangen wird.

Bibliographie

Anne Przybilla. (2008). *Projektfinanzierung im Rahmen des Risikomanagements von Projekten*. Bremen: Salzwasser Verlag

Jürgen Schäfer, Georg Conzen. (2002). *Praxishandbuch der Immobilien-Projektentwicklung*. München: Verlag C.H. Beck