

Bau- und Immobilienprojekte: Im Ausland profitabel investieren

Bau- und Immobilienprojekte wirtschaftlich realisieren und langfristig profitabel betreiben – für Bauherren und Investoren ist das gerade bei Projekten im Ausland häufig eine große Herausforderung. Daniel Kiefer, Geschäftsleiter International, und Nadja Ganischnova, Projektmanager International, von THOST Projektmanagement erläutern im Interview, wie das gelingen kann.

VR International: Vor welchen Herausforderungen stehen Bauherren und Investoren bei Bau- und Immobilienprojekten im Ausland häufig?

Daniel Kiefer: Die zentrale Anforderung besteht in der Balance zwischen Profitabilität, Qualität und Nachhaltigkeit. Dabei hat das Risikomanagement, beispielsweise in den Bereichen Compliance, Rechtssicherheit und Genehmigungsverfahren, einen entscheidenden Einfluss. Das übergeordnete Ziel ist, die Qualität von Gebäuden und Produktionsstätten während der Planung, Herstellung und im laufenden Betrieb ungemindert zu erhalten. Dies minimiert die Investitions-, Betriebs- und Instandhaltungskosten und sichert die ununterbrochene Funktionalität, die Nutzbarkeit und damit den nachhaltigen Ertrag.

Nadja Ganischnova: Die Erfahrung aus unseren internationalen Projekten zeigt, dass unterschiedliche Qualitätsstandards oft eine große Herausforderung sind. Verschiedenartige Normungssysteme sowie äußere Umstände – zum Beispiel unterschiedliche Klima- und Wetterbedingungen – erfordern hohe Aufmerksamkeit. Auch die Ausbildung von Fachkräften und Qualifikation von Planungs- u. Ausführungspartnern im Ausland ist häufig nicht mit deutschen Standards vergleichbar, weshalb der Arbeitsvorbereitung und Qualitätssicherung deutlich erhöhte Bedeutung zukommen muss.

VR International: Welche Trends beschäftigen Bauherren und Investoren bei Immobilienprojekten im Ausland?

Nadja Ganischnova: Da sprechen Sie gleich eine weitere Herausforderung an. Denn Bauherren und Investoren müssen die Veränderungen des internationalen Marktumfelds für ein erfolgreiches und nachhaltiges Projekt stets im Blick haben. Durch aktuelle Trends wie moderne Arbeitswelten, smarte Gebäude, CO₂-Einsparung,

Green Building und die Auswirkungen der Digitalisierung auf den Mietflächenbedarf verändern sich Prioritäten. Wichtig ist auch hier: Die vorhandenen Möglichkeiten und der wirtschaftliche Nutzen müssen abgewogen sein. Die Corona-Krise beschleunigt eine ohnehin bereits fortschreitende Entwicklung zu individuellen und flexiblen Nutzungen, zum Beispiel die Flexibilisierung von Arbeitszeit und -ort.

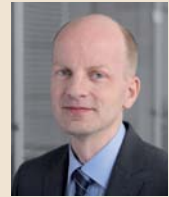
VR International: Wie gelingen vor diesem Hintergrund profitable Projekte im Ausland?

Daniel Kiefer: Für ein wirtschaftlich erfolgreiches Projekt kommt es zuerst auf eine vernünftige Projektvorbereitung und Bedarfsplanung mit angemessener Klärung und Definition der Nutzeranforderungen, des Budgets und der Terminziele auch unter Berücksichtigung örtlicher Rahmenbedingungen an. Außerdem muss in Abstimmung mit den Investoren und Bauherren die Ermittlung und Optimierung der möglichen Einnahmen aus Vermietung und Betrieb sowie die grundsätzliche Klärung von Genehmigungsfragen erfolgen. Workshops zur Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeiten erzeugen hier hohen Mehrwert. Zudem ist es wichtig, schnell auf Marktveränderungen reagieren zu können. Deshalb sollten Bauabschnitte und notwendige Ressourcen bereits frühzeitig flexibel, teilweise modular und skalierbar geplant werden.

Nadja Ganischnova: Ein gutes Zusammenspiel, Transparenz und hohes Vertrauen zwischen den Projektverantwortlichen des Auftraggebers und dem Projektmanagementteam ist essenziell. Im engen Zusammenspiel der internationalen und örtlichen Vertreter des Projektmanagements gelingt es, die zu Beginn formulierten Projektziele örtlich abzugleichen und bestmöglich zu sichern. Dabei kann auch auf Störungen im Projekt schnell und mit zielführenden Handlungsoptionen reagiert werden.

Interview mit ...

Daniel Kiefer ist Geschäftsleiter International bei THOST Projektmanagement.
D.Kiefer@thost.de



Nadja Ganischnova ist Projektmanager International bei THOST Projektmanagement.
N.Ganischnova@thost.de



VR International: Welche konkreten Lösungen schlagen Sie vor?

Daniel Kiefer: Jedes Projekt und jedes Bauvorhaben ist individuell. Daher gibt es auch vielfältige Lösungsansätze, wie zum Beispiel die Folgenden: Damit Planungs- und Ausführungsprozesse in terminlicher Abfolge geordnet und belastbar geplant und umgesetzt werden, können Bauherren und Investoren beispielsweise auf die LEAN-Management-Methode zurückgreifen. Diese zielt darauf ab, weniger Ressourcen – Material, Zeit und Kosten – zu verschwenden. Ein weiterer Schlüssel zum Projekterfolg ist das Beschaffungsmanagement. Durch professionelle Bieter-Präqualifikation, vollständige Ausschreibungsunterlagen und die sorgfältige Prüfung von Bietern und Angeboten können Risiken minimiert und Kosten reduziert werden.

Nadja Ganischnova: Letztendlich ermöglicht ein vorausschauendes Betriebs- und Instandhaltungsmanagement, das auch auf geänderte Nutzungsanforderungen sehr flexibel reagiert werden kann, eine ungestörte Nutzung und eine stabile Rendite.