

## Risikomanagement im Bau- und Immobilienwesen

Real Estate Business Consulting

### BAUREVISION

... als wichtiger Bestandteil eines vorausschauenden Controlling und nachhaltigen Risikomanagement bei der Realisierung von Bauprojekten

#### Stellen Sie sich nachfolgendes Szenario vor...

Sie realisieren eine Baumaßnahme. Haken Sie bitte alle nachfolgend aufgeführten Punkte ab, sofern Sie diese eindeutig mit **Ja** beantworten können:

- Ich kenne alle Risiken bei der Realisierung meiner Baumaßnahme und habe entsprechende Vorkerungen getroffen
- Meine internen Kontrollsysteme (IKS) insbesondere bei der Ausschreibung, Vergabe und der Abrechnung sind fest installiert und funktionieren. Die Prinzipien der vier Augen, Transparenz, Funktionstrennung und Mindestinformation halten bei sämtlichen Geschäftsprozessen Bestand
- Es herrscht ein fairer Wettbewerb unter den Anbietern. Es liegen ausreichend Angebote zu jedem Gewerk vor. Geschäftsschädigende Handlungen sind ausgeschlossen
- Manipulation und Korruption sind bei allen internen Mitarbeitern und externen Dienstleistern ausgeschlossen.
- Ich habe die Kosten stets voll unter Kontrolle, kenne den Fertigstellungsgrad und bin während der gesamten Bauzeit im Bilde, wie viel mein Bauvorhaben final kosten wird.
- Mein Bauvorhaben ist im Terminplan und Ablaufstörungen sind nicht vorhanden
- Die vereinbarten Qualitätsstandards und die eingesetzten Baustoffe sind, so wie vertraglich vereinbart, realisiert und werden ständig vor Ort abgeglichen und überprüft
- Alle Prozesse im Aufbau, Ablauf und der Projektorganisation laufen optimal
- Auf mein installiertes Risikomanagementsystem mit Frühwarnfunktionen kann ich mich verlassen

Wenn Sie zu alle Fragen ein Häkchen setzen konnten, beglückwünschen wir Sie!

**Falls nicht, ist dringender Handlungsbedarf geboten - wir bieten Ihnen unsere Unterstützung an !**

#### Denn die Realität sieht anders aus...



Korruption und Manipulation sind im Bauwesen Erscheinungen, über die in den letzten Jahren immer häufiger berichtet wird. Vermögensschäden, die den Auftraggebern durch **Unregelmäßigkeiten** und **Preisabsprachen** entstehen, **sind enorm**. Im Einzelfall kann dies etwa **30 % überhöhte Baupreise** bzw. Projektkosten für den Bauherrn bedeuten!



Aufgrund der zunehmenden Realisierung von Bauvorhaben durch **Generalunternehmer**, durch **ausländische** Anbieter und durch neue **innovative Lösungen im Bereich des kostensparenden Bauens** treten vermehrt Störungen sowie Baumängel auf.



Zudem kommen häufig am Bau Beteiligte wie beispielsweise Architekten, Bauingenieure, Projektsteuerer etc. mit der Bewältigung ihrer originären Aufgaben nicht mehr nach, sind teilweise überfordert und bearbeiten ein Projekt nur mit **unzureichenden** Controllingmaßnahmen.

## Risikomanagement im Bau- und Immobilienwesen

Real Estate Business Consulting

Baurevision

### Die Folgen...

Dies hat zur Folge, dass Bauherrn mit zum Teil sehr hohen, **nicht kalkulierten, Zusatzkosten und Qualitätsmängel** zu kämpfen haben.

In 82% aller Fälle werden Störungen erst erkannt, wenn diese bereits aufgetreten und die dadurch entstandenen Probleme stark fortgeschritten sind.

Zusätzlich ist dies häufig mit langwierigen, nervenaufreibenden und kostenintensiven Rechtsstreitigkeiten verbunden. Wenn man sich dann ggf. vor Gericht auf einen Kompromiss geeinigt hat, ist der Geschäftspartner häufig insolvent. Die Probleme sind dann immer noch da und zudem wurde viel Geld „verbrannt“.

### Die Lösung...

Eine Baurevision. Sie sollte Bestandteil eines nachhaltigen Baucontrollings und Risikomanagements von Bauprojekten sein. Baurevisionen können nicht nur bei konkreten Verdachtsmomenten („ad hoc“) oder im Nachhinein („ex post“) von nicht erfolgreich abgeschlossenen Baumaßnahmen und Investitionen stattfinden, sondern sollten auch während einer laufenden Baumaßnahme („ex ante“) durchgeführt werden, um in Anbetracht der externen Prüfung das Qualitätsniveau zu steigern und Prozesse zu optimieren.



Aktuelle Korruptionsskandale im Bauwesen fordern den Bauherrn mehr denn je. Er muss **Risiken** in den **verschiedenen Bauphasen erkennen, bewerten und reduzieren**. Voraussetzung für systematische Prüfungsansätze ist ein entsprechendes Wissen über die Zusammenhänge, die geschäftsschädigende Handlungen begünstigen.

Durch individuelle Lösungen und Sicherung von Qualitätsstandards sollen Sie vor **Qualitätsmängel und überhöhte Baukosten** durch z.B. Termin- und Kostenüberschreitung, Preisabsprachen, mangelhafte Ausschreibungen, Manipulation etc. **geschützt werden** und Sie sollen **stets faire Wettbewerbsbedingungen vorfinden**. Durch das Erkennen und der Analyse von Risiken und Aufzeigen von Verbesserungspotenziale können **Vermögensverluste vermieden, Einsparungen realisiert** und die **Nachhaltigkeit wirtschaftlichen Handelns gesichert** werden.



Experten von MRB begleiten Sie durch alle sensiblen Bereiche von Bauprozesse - von der Ausschreibung über die Vergabe bis zur Abrechnung und Verfolgung von Baumängel. Sie sorgen dafür, dass alle Abschnitte eines Bauprojektes für Sie transparent und unter Kontrolle bleiben.

Sie kümmern sich darum, dass Ihr Bauprojekt von Anfang an auf einem sicheren Fundament steht und Sie zu jeder Zeit die Kontrolle über alle Bereiche der Bauphasen erhalten und stets faire Wettbewerbsbedingungen vorfinden.



## Risikomanagement im Bau- und Immobilienwesen

Real Estate Business Consulting

Baurevision

### Mögliche Prüfungsfelder können sein...

- Projektmanagement (Termin / Kosten / Qualität / Prozesse)
- Ausschreibung und Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen
- Durchführung der Planungsleistungen
- Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen
- Bauausführung
- Änderungs- incl. Nachtragsmanagement
- Abrechnung von Planungs- und Bauleistungen incl. aller Nachträge
- Abnahme der Planungs- und Bauleistungen
- Gewährleistungsmanagement

Die Prüfungen können jeweils das gesamte Prüfungssegment der vorgenannten Bereiche umfassen oder auch als Teilsegmente beauftragt werden.

Dabei prüfen und bewerten wir je nach Auftrag sowohl Bau-Projekte als auch am Bau ablaufende Prozesse.

Die einzelnen Prüfpunkte werden bei Auftragserteilung gemeinsam mit dem Auftraggeber abgestimmt.

Derzeit verfügen wir über ein Portfolio von ca. 1.000 Prüfpunkte.

### Ihr Nutzen...

- Optimierung und Verbesserung der Bau-Prozesse
- Aufdecken von Schwachstellen und Risiken
- Implementierung von Kontrollen mit Frühwarnsystemen
- Sicherung von Qualitätsstandards
- Steigerung des Qualitätsniveaus
- Verbesserung des Controlling und Berichtswesens
- wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahmen
- Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit
- Transparenz
- Sicherheit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsprozesse



Wir begleiten Sie durch alle sensiblen Bereiche von Bauprojekten, mit einem wesentlichen Arbeitsschwerpunkt auf die Bauablaufprüfung - von der Willensbildung beim Bauherrn über die Architektenauswahl, Planung, wettbewerbsorientierte Ausschreibung, Vergabe, Baudurchführung bis zur Abnahme, der Abrechnung und dem organisatorischen Einbau des Gewährleistungsmanagements.

Durch Erkennen und Analyse von Schwachstellen und Aufzeigen von Verbesserungspotenzialen können Vermögensverluste vermieden, Einsparungen realisiert und die Nachhaltigkeit wirtschaftlichen Handelns gesichert werden.

Eine **prozessorientierte Baurevision** deckt Schwachstellen auf und liefert Optimierungspotenziale. Diese Schwächen können z.B. in der Aufbau- oder Ablauforganisation liegen oder in einem nur unzureichend wahrgenommenen Risikomanagement.

## Risikomanagement im Bau- und Immobilienwesen

Real Estate Business Consulting

Der Prozess einer Projekt- und Baurevision stützt sich methodisch auf einen systematisch gegliederten Workflow von einer Vielzahl einzelner Prüfpunkte. Sie bilden den Leitfaden durch das Dickicht der zu revidierenden Leistungsverzeichnisse, Beschreibungen, Berechnungen, Daten und Pläne. Nachfolgende Aufstellung zeigt Beispiele für Prüfpunkte.

### Beispiele für Prüfpunkte und Revisionsansätze...

Realisierungsphase	Prüfpunkt
<b>Planung</b>	Vollständig, termingemäß? Wer hat die Pläne tatsächlich erarbeitet? Kostengünstige Lösungen? Planungsänderungen, Veranlassung? Vergabeunterlagen rechtssicher? ...
<b>Vergabe:</b>	Verfahrensmängel? Wettbewerbsverstöße? Kostenanschlag im Budget? Überprüfung der Firmen vor Auftragserteilung? Beauftragung der günstigsten Anbieter? ...
<b>Bauleitung:</b>	Qualifikation und Präsenz der Bauleitung? Bauablauf und Fertigstellung planmäßig? Nachträge gerechtfertigt? übersehene oder vertuschte Mängel? Dokumentation vollständig und zeitnah? ...
<b>Abrechnung:</b>	Kostenfeststellung im Budget? Aufmasse und Leistungsstände korrekt? Nachträge und Rechnungen ordnungsgemäß geprüft? Sämtliche Einbehalte und Abzüge vorgenommen? Fristen eingehalten? ...
<b>Steuerung:</b>	Projektorganisation effektiv? Termin- und Ablaufplanung optimal? Vertragsmanagement mängelfrei? Informationen an Bauherrn pünktlich und ausreichend? Terminliche und technischen Projektziele erreicht? ...

Zu einer Projekt- und Baurevision gehören beispielsweise folgende Aufgaben, die ggf. auch einzeln bearbeitet werden können:

<b>Erfassen und ordnen der Dokumente</b>	Ohne Zugriff auf eine geordnete und vollständige Dokumentation aller relevanten Berechnungen, Textdokumente und Pläne wäre eine Revision nur unvollständig durchführbar. Soweit noch nicht vorhanden, muss der Revisor diese Voraussetzung erst schaffen, um mit seiner Arbeit beginnen zu können. Dabei bietet es sich an, gleichzeitig eine Digitalisierung sämtlicher Dokumente vorzunehmen. Diese besondere Leistung ist für den Auftraggeber ein zusätzlicher Nutzen, der unabhängig von der Durchführung einer Revision entsteht.
<b>Revision der Berechnungen</b>	In den meisten Fällen wird eine Nachprüfung der Berechnung, beispielsweise der Kostenermittlungen, ausgeschriebenen Mengen und Massen oder Abrechnungen, am schnellsten zum Nachweis eines geldwerten Erfolgsnachweises der Revision führen.
<b>Revision der Dokumente</b>	Anhand der Pläne, Beschreibungen, Verträge, Berichte und Protokolle ermittelt eine Revision die Differenz zwischen dem, was der Auftraggeber hätte erwarten dürfen und dem, was ihm tatsächlich geliefert worden ist. Dabei können nicht nur technische sondern auch wirtschaftliche Defizite dargelegt werden.
<b>Revision einzelner Realisierungszustände</b>	Die finanzierende Bank ebenso wie der disponierende Bauherr muss zuverlässig wissen, wie hoch der jeweils erreichte Leistungsstand bei der Planung, Bauausführung und Abrechnung tatsächlich ist. Das erfordert zumindest eine stichprobenweise Revision der entsprechenden Meldungen.

## Risikomanagement im Bau- und Immobilienwesen

Real Estate Business Consulting

### Abwicklung einer Revision...

Die systematische Projekt- und Baurevision ist eine Dienstleistung, deren Nutzen anfangs schwer einschätzbar sein wird. Mit einer stufenweise Auftragsabwicklung jedoch, kann der Verlauf einer Revision den wachsenden Erkenntnissen angepasst werden.

Auf diese Weise wird das Risiko, eventuell einen unnützen Aufwand zu betreiben, minimiert.

Wir unterstützen Sie beim kompletten Prozess des nachhaltigen Risikomanagements und vorausschauenden Controllings durch bewährte Analysen und Methoden.

Gerne erstellen wir Ihnen ein Angebot.

Für Rücksprachen und zur Beantwortung ergänzender Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**MRB - Metzger Risikomanagement- & Bauconsult**

Dipl. Ing. (FH) Bernhard Metzger

### Hinweis...

Fragen Sie nach unseren Flyer

**„Zusammenwirken von Risiken, Bau-Controlling und Optimierungspotential bei Bauvorhaben“**

Vielleicht erkennen Sie bei Ihren Bauprojekten bereits Risiken, fehlende Kontrollsysteme oder sehen Handlungsbedarf in Ihren Prozessen.

### Über MRB...

**MRB – Metzger Risikomanagement & Bauconsult** hat sich auf die Beratung von Unternehmen für die Abwicklung, Steuerung und Prüfung von Bauprojekten spezialisiert, mit dem Fokus in den Bereichen Risikomanagement, Interne Kontrollsysteme (IKS), Baurevision und Bau-Controlling.

Unsere Prüfungs- und Beratungsleistungen sind darauf ausgerichtet Mehrwerte zu schaffen und die Geschäftsprozesse im Immobilien- und Baumanagement und bei Baumaßnahmen im In- und Ausland zu optimieren.

Wir machen uns die Anliegen unserer Auftraggeber zu Eigen, übernehmen Verantwortung und helfen den Kunden, ihre Probleme einer optimalen Lösung zuzuführen. Ein Höchstmaß an Einsatzbereitschaft, kurzfristige Verfügbarkeit, Kompetenz und Zuverlässigkeit sowie eine optimale Büroausstattung auf höchstem technischem Niveau garantieren eine bestmögliche Bearbeitung der Aufträge.

### Kontakt

Real Estate Business Consulting

MRB Metzger Risikomanagement & Bauconsult  
Dipl. Ing. (FH) Bernhard Metzger  
Am Kastenacker 4  
D-82266 Inning

Fon: +49 (0)8143 / 94494 Mobil: +49 (0)178 / 5484168  
Fax: +49 (0)8143 / 94495 Internet: [www.m-ibc.de](http://www.m-ibc.de)  
eMail: [metzger@m-ibc.de](mailto:metzger@m-ibc.de)