



Baurevision im Bau- und Immobilienwesen

- Als wichtiger Bestandteil eines vorausschauenden Controlling und nachhaltigen Risikomanagement bei der Realisierung von Baumaßnahmen -

Von Dipl. Ing. (FH) Bernhard Metzger, BERNHARD METZGER - REAL ESTATE ADVISORY, Inning a.A.

Inhaltsverzeichnis

DIE REALITÄT.....	1
DIE FOLGEN.....	2
DIE LÖSUNG.....	3
IHR NUTZEN.....	5

Baumaßnahmen, egal in welcher Größenordnung bedürfen stets eines professionellen Risikomanagements und ausgefeilter Interner Kontrollsysteme (IKS) um Manipulation und Korruption einzudämmen, denn es sollen alle Geschäftsprozesse transparent und unter den Aspekten von Sicherheit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit ablaufen.

Eine Baurevision kann jedoch nicht nur als wirksames Mittel zur Prävention und Aufdeckung doloser Handlungen und somit zur Bekämpfung von Wirtschaftskriminalität bei Baumaßnahmen eingesetzt werden, sondern dient auch beispielsweise der Optimierung der AVA-Prozesse, Sicherung von Qualitätsstandards, Steigerung des Qualitätsniveaus, Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit, Sicherstellung der Internen Kontrollsysteme (IKS) etc.

Die Realität. Korruption und Manipulation sind im Bauwesen Erscheinungen, über die in den letzten Jahren immer häufiger berichtet wird. Vermögensschäden, die den Auftraggebern

UNTERNEHMERBRIEF – BAU- & IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Herausgeber: BERNHARD METZGER - REAL ESTATE ADVISORY

durch Unregelmäßigkeiten und Preisabsprachen entstehen, sind enorm. Dennoch ist Wirtschaftskriminalität in der Baubranche ein Thema, das öffentlich wenig diskutiert wird, denn die Gefahr von Reputationsschäden ist enorm.

Für viele Unternehmen aus der Bau- und Immobilienbranche aber auch „baufremde“ Unternehmen, für welche die Abwicklung von Baumaßnahmen nicht zum Kerngeschäft gehört, jedoch infolge eines größeren eigenen Immobilienbestandes eine Vielzahl von Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen abwickeln, haben sich vorsätzlich durchgeführte wirtschaftskriminelle Handlungen, wie beispielsweise Betrug, Unterschlagung, Untreue zu einem großen Geschäftsrisiko entwickelt.

Im Einzelfall kann dies etwa 30 % überhöhte Baupreise bzw. Projektkosten für den Bauherrn bedeuten!

Nicht nur wirtschaftskriminelle Handlungen, hervorgerufen durch Mitarbeiter, Kunden oder externe Dienstleister, sondern auch 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 Qualitätsmängel auf.

So ist bei Baurevisionen zum Leidwesen der Bauherren häufig festzustellen, dass am Bau Beteiligte wie beispielsweise Architekten, Bauingenieure, Projektsteuerer etc. mit der Bewältigung ihrer originären Aufgaben nicht mehr nachkommen, teilweise überfordert sind und infolge Überlastung ein Projekt nur mit unzureichenden und wenig effizienten Controlling-Maßnahmen bearbeiten.

Die notwendige Dokumentation und ein übersichtliches Ablagesystem, was auch im Vertretungsfalle einen schnellen Zugriff auf Akten und Daten gewährleisten soll, lassen dabei oft zu wünschen übrig.

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.

UNTERNEHMERBRIEF – BAU- & IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Herausgeber: BERNHARD METZGER - REAL ESTATE ADVISORY

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

Die Lösung. Eine Baurevision. Sie sollte Bestandteil eines nachhaltigen Baucontrollings und Risikomanagements von Bauprojekten oder Baumaßnahmen, wie beispielsweise Modernisierungen, Sanierungen und Instandhaltungsmaßnahmen, 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.

Es ist stets festzustellen, wenn ein Bauherr eine individuell mit dem Auftraggeber abgestimmte Baurevision, projektbegleitend durchführen lässt, die Projektbeteiligten stets ein besseres Qualitätsniveau leisten, als wenn keine Prüfleistungen durch eine Baurevision erfolgen. Auf dabei festgestellte Schwachstellen, wie beispielsweise schwach ausgeprägte Interne Kontrollsysteme, nicht ausreichend definierte Prozesse, Qualitätsmängel etc., wird sofort reagiert, damit die Sicherstellung von wirksamen, sicheren und transparenten Geschäftsprozessen gewährleistet ist und keine finanziellen Einbußen zu beklagen sind.

Es besteht aber auch eine Vielzahl von Möglichkeiten von individuell gestalteten Sonderprüfungen. Ein Thema von Haus- und Mietverwaltungen, welche auch mit der technischen Betreuung des Immobilienstandes beauftragt sind, sowie „baufremden“ Unternehmen mit einem größeren eigenen Immobilienbestand, kann beispielsweise die „Prüfung des AVA-Prozesses der Modernisierungsmaßnahme xy auf Wirtschaftlichkeit, Ordnungsmäßigkeit und Transparenz. Aufzeigen von Schwachstellen und unterbreiten von Optimierungsvorschläge“ oder die „Umsetzung der Prüf- und Wartungspflichten und deren Dokumentation im Rahmen der Betreiberhaftung von Aufzugsanlagen (Personenaufzüge)“ etc. sein.

UNTERNEHMERBRIEF – BAU- & IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Herausgeber: BERNHARD METZGER - REAL ESTATE ADVISORY

Eine Baurevision begleitet eine Baumaßnahme oder ein Bauprojekt durch alle sensiblen Bereiche von Bauprozessen - von der Ausschreibung über die Vergabe bis zur Abrechnung und Verfolgung von Baumängeln. Sie sorgt dafür, dass alle Abschnitte eines Bauprojektes für den Auftraggeber transparent und unter Kontrolle bleiben.

Sie kümmert sich darum, dass Ihr Bauprojekt von Anfang an auf einem sicheren Fundament steht und der Auftraggeber zu jeder Zeit die Kontrolle über alle Bereiche der Bauphasen erhält und er stets faire Wettbewerbsbedingungen vorfindet.

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

Der Ablauf einer Projekt- und Baurevision stützt sich methodisch auf einen systematisch gegliederten Arbeitsprozess und von einer Vielzahl einzelner Prüfpunkte. Sie bilden den Leitfaden durch das Dickicht der zu revidierenden Leistungsverzeichnisse, Beschreibungen, Berechnungen, Daten und Pläne.

Mögliche Prüfungsfelder können sein:

- Projektmanagement (Termin / Kosten / Qualität / Prozesse / Interne Kontrollsysteme)
- 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

UNTERNEHMERBRIEF – BAU- & IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Herausgeber: BERNHARD METZGER - REAL ESTATE ADVISORY

- Abnahme der Planungs- und Bauleistungen
- Gewährleistungsmanagement
- Sonderprüfungen

Die Prüfungen können jeweils das gesamte Prüfungssegment der vorgenannten Bereiche umfassen oder auch als Teilsegmente beauftragt werden. Dabei können je nach Auftrag sowohl Bauprojekte als auch am Bau ablaufende Prozesse oder Interne Kontrollsysteme (IKS) überprüft und bewertet werden.

Wir können beispielsweise aus einem Portfolio von über 1.200 Prüfpunkte verweisen und bietet dem Auftraggeber auch standardisierte Basisprüfungen wie „M-REA-Baurevision P-I-P“ und „M-REA-Baurevision AVA“ an. Dabei werden zum einen das Projektmanagement, das Interne Kontrollsystem (IKS) und Prozesse, zum Anderen der Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsprozess geprüft.

Bei Auftragserteilung wird mit dem Auftraggeber der Leistungsumfang abgestimmt und ein Prüfkonzept erstellt, welches eine Vertragsgrundlage der Prüfung darstellt.

Ihr Nutzen. Der Nutzen, welchen der Bauherr von einer Baurevision hat, ist vielschichtig und hängt letztendlich vom Leistungsumfang ab. Allgemein lassen sich jedoch nachfolgende Punkte hervorheben:

- 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

UNTERNEHMERBRIEF – BAU- & IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Herausgeber: BERNHARD METZGER - REAL ESTATE ADVISORY

Eine Baurevision kann Sie durch alle sensiblen Bereiche von Bauprojekten begleiten, 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 eines nachhaltigen Gewährleistungsmanagements.

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.

Nähere Auskünfte bei der Konzeptionierung und Durchführung einer Baurevision oder Sonderprüfungen erteilt Ihnen Herr Dipl. Ing. (FH) Bernhard Metzger, BERNHARD METZGER - REAL ESTATE ADVISORY gerne. Weitere Infos und kostenlose Downloads erhalten Sie auch unter www.metzger-rea.de.

Ihr 

Haben Sie Fragen?

Wir sind für Sie da.

Ihr Ansprechpartner

Bernhard Metzger
Dipl. Ing. (FH) Bauingenieur

+49 (0)8143 94494
metzger@metzger-rea.de

