



## Externes Immobilienmanagement

### Die Aufgabe:

Die Verteilung von Risiken und Chancen bei Immobilienprojekten befindet sich heute vielfach in einer Schieflage. Entscheidungen bei Immobilienprojekten werden häufig auf Grund von beeindruckenden Animationen, bunten Broschüren und nur wenigen Kennzahlen getroffen. Die Prospektaussagen des Projektentwicklers, des Verkäufers und der Planer müssen auf Plausibilität, Wirtschaftlichkeit, real anstehende Gesamtkosten, Termine und die Nachhaltigkeit der (angebotenen) Qualitäten geprüft werden.

Altbausanierung unter Nachhaltigkeitsaspekten zu betreiben, hat zur Folge, dass die ohnehin komplexe Sanierungsproblematik überlagert wird durch die vielschichtigen aus der Nachhaltigkeitsdiskussion stammenden Parameter:

- nachhaltiges Bauen ist energie-, material- und kostensparendes Bauen,
- nachhaltiges Bauen gewährleistet gesundes Wohnen und Arbeiten durch Verwendung unbedenklicher Bau- und Ausbaustoffe,
- nachhaltiges Bauen beinhaltet die Bewertung der Lebenszyklen von Gebäuden durch Kosten-Nutzen-Betrachtungen und durch Bilanzieren der Einflüsse auf Umwelt und Gesundheit.

Bereits bei mittelgroßen Immobilien- und Infrastrukturprojekten können an einem Objekt mehrere tausend Mängel auftreten, die sachlich und fachlich erfasst, beschrieben, dokumentiert und bewertet werden müssen.

Alle für eine Mangelbeseitigung erforderlichen Informationen wie Verursacher, weitere betroffene Gewerke, vertragliche Anspruchsgrundlagen, Mangelbeseitigungskosten sowie Auswirkungen auf die Nutzung müssen aufgeführt werden.

Ebenso müssen die Mängel ordnungsgemäß im Rahmen der Anspruchsgrundlagen gerügt werden. Die für eine Mangelbeseitigung erforderlichen Terminpläne müssen aufgestellt und mit Beteiligten und Betroffenen abgestimmt werden. Die Mangelbeseitigung muss überwacht und abgenommen werden. Die Auswirkungen von Mängeln und von Mangelbeseitigungsmaßnahmen müssen auf bestehende Anspruchsgrundlagen gegenüber Planer und ausführenden Firmen bewertet werden. Bei der Durchsetzung von Ansprüchen sind die eingeschalteten Rechtsanwälte technisch zu unterstützen.

### Das Problem:

Nicht jeder Bauherr/Auftraggeber verfügt über ein eigenes Baumanagement, oder das vorhandene interne Baumanagement betreut ausschließlich die regelmäßig anstehenden Aufgaben der Instandhaltung.

Bei der Einschaltung externer Gutachter und Betreuer ergeben sich Fragen zur erforderlichen Planungstiefe und der damit verbundenen Planungskosten.

### Die Lösung:

Das Ingenieurbüro **richter-projekt** hat Strategien für die anstehenden Aufgaben eines externen Immobilienmanagements entwickelt und bietet entsprechende sofort einsetzbare Lösungen an:

- für den Bereich Analyse und Bewertung von Immobilien stehen Kennwerttabellen zur Verfügung, um z.B. durch den Vergleich von bilanzierten Neubaukosten und der ermittelten realen Altersabnutzung geldliche Zeitwerte und geldliche Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsrückstände zu ermitteln,
- für den Bereich Analyse und Bewertung von vertraglichen Konstellationen stehen als Unterstützung von Rechtsanwälten und Notaren die erforderlichen Strukturmittel und fachlichen Kenntnisse zur Verfügung,
- für den Bereich Kosten-Nutzen-Betrachtungen stehen die erforderlichen Strukturmittel und fachlichen Kenntnisse zur Verfügung,
- für den Bereich gutachterlicher Bewertungen stehen Leistungsbilder und Rahmenverträge zur Verfügung, durch die die Erfordernisse an Planungsleistungen fixiert werden,
- für den Bereich Mangelfeststellung stehen die erforderlichen Strukturmittel und fachlichen Kenntnisse zur Verfügung,
- für den Bereich Anmeldung von Mangelansprüchen stehen die erforderlichen Strukturmittel und fachlichen Kenntnisse zur Verfügung,
- für den Bereich Abnahme von Mangelbeseitigungen stehen die erforderlichen Strukturmittel und fachlichen Kenntnisse zur Verfügung,
- für den Bereich Vertragsmanagement zur VOB/B und VOL/B steht jeweils ein Vergabehandbuch zur Verfügung, in dem für unterschiedliche Vergabefälle alle erforderlichen Strukturmittel, Verdingungsunterlagen und Vertragsregelwerke enthalten sind,
- für den Bereich Planung der Planung stehen Strukturvorgaben zur Aufteilung von Planungsinhalten und Planungsleistungen zur Verfügung.

Durch eine externe fachliche Unterstützung, die als eigenständige Kernzelle mit unvoreingenommenem Durchsetzungsvermögen dem auftraggeberseitigem Projektteam zugeordnet ist, wird durch angewandtes Lernen der Mitarbeiter bei der Projektvorbereitung und Projektdurchführung eine Qualitätssteigerung und Qualitätssicherung erwirkt, sodass neben erzielbaren wirtschaftlichen Vorteilen in der Bauabwicklung auch bei den weiteren Aufgaben des Baumanagements die erarbeiteten Lernwerte und entwickelten Strukturmittel vorausgesetzt werden können.

