

## Risikomanagement im Bau- und Immobilienwesen

Risikomanagement • Baurevision • IKS • Qualitätsmanagement • AFMS

### Baurevision

- Einsatzbereiche und Möglichkeiten einer Baurevision, als vorausschauendes Risikomanagement zur Vermeidung von Mehrkosten und Qualitätsmängel bei Baumaßnahmen -

Bei der Abwicklung von Bauleistungen können sowohl durch Korruption und Manipulation als auch durch fehlende Kontrollmechanismen und Qualitätsmängel hohe finanzielle Schäden entstehen.

Preisabsprachen und „einkalkulierte“ Schmiergelder, überhöhte Leistungsabrechnungen und Aufmassbetrug zusammengenommen, können im Einzelfall zu einer Verteuerung der Baumaßnahme von bis zu 30 % führen.

Hiervon betroffen sind nicht nur „baufremde“ Branchen, für welche die Realisierung von Neubau-, Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen nicht zu deren Kerngeschäft gehören, sondern auch Gesellschaften, welche ständig Baumaßnahmen unterschiedlicher Größenordnung abwickeln.

Zudem haben viele mittelständische Unternehmen i.d.R. keine eigene Baurevision und wickeln Bauprojekte aus Kostengründen mit einer unterbesetzten Fachabteilung, mit mehr oder weniger fachkundigem Personal, ab. Dabei sind sowohl interne als auch externe Mitarbeiter mit den immer komplexer werdenden Bauabläufen überfordert und kümmern sich nicht nachhaltig um die wirtschaftliche, technische, termintreue und vertragsgemäße Abwicklung der Baumaßnahmen.

Dies hat zur Folge, dass erhebliche Schwachstellen und Risiken in den Bauprozessen bei der Abwicklung von Baumaßnahmen, insbesondere der Ausschreibung, Vergabe und der Abrechnung, bestehen.

Sofern diese Schwachstellen und Risiken unerkannt bleiben, führen diese für den Bauherren, aufgrund unzureichend überwachter Bauprozesse und in Folge schwach ausgeprägter Interner Kontrollsysteme (IKS), unweigerlich zu Mehrkosten in nicht unerheblicher Höhe.

**Risiken und mögliche Ursachen von Mehrkosten sind insbesondere:**

- ▶ unzureichendes Projektmanagement
- ▶ unzureichende oder fehlende Kontrollsysteme
- ▶ unwirtschaftliche Planung
- ▶ fehlerhafte / manipulierte Kostenermittlung
- ▶ unzureichende Verdingungsunterlagen

- ▶ fehlender Wettbewerb durch Manipulation in der Ausschreibung und Vergabe
- ▶ unzureichende Verträge
- ▶ mangelhafte Organisation des Bauablaufs
- ▶ unzureichende baubegleitende Qualitätskontrollen
- ▶ Manipulation bei der Abrechnung und im Nachtragsmanagement
- ▶ unzureichendes Gewährleistungsmanagement

Eine Baurevision sollte stets Bestandteil eines nachhaltigen Baucontrollings und Risikomanagements von Bauprojekten sein damit Vermögensverluste vermieden, Einsparungen realisiert und die Nachhaltigkeit wirtschaftlichen Handelns gesichert werden.

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.



Basierend auf die vor bezeichneten Einsatzbereiche von Baurevisionen kann **MRB** auf eine Vielzahl von Ausführungsmöglichkeiten an Baurevisionen verweisen.

I.d.R. erfolgt eine Baurevision auf Basis eines mit dem Auftraggeber abgestimmten Bearbeitungskonzepts, in welchen die wesentlichen Prüfpunkte besprochen und umgesetzt werden.

Dabei kann **MRB** auf ein Portfolio von über 1.200 Prüfpunkte verweisen.

Neben eine Vielzahl von **individuellen Bearbeitungskonzepten** und der Prüfung von Teilbereiche aus dem Immobilien- und Bauwesen bietet **MRB** zahlreiche, in sich abgestimmte, **Basisprüfungen** an.

## Risikomanagement im Bau- und Immobilienwesen

Risikomanagement • Baurevision • IKS • Qualitätsmanagement • AFMS

Im Folgenden werden zwei unserer bedeutendsten standardisierten Basisprüfungen „**MRB-Baurevision P-I-P**“ und „**MRB-Baurevision AVA**“ vorgestellt.

**TIPP!**

### „MRB-Baurevision P-I-P“

Das Paket „**MRB-Baurevision P-I-P**“ ist in 3 Phasen untergliedert und beinhaltet die Prüfung des

- ✓ **Projektmanagement**
- ✓ **Internen Kontrollsystems (IKS)**
- ✓ **Prozesse**

Die **Phase 1 - „Quick Check“** beinhaltet die

- Analyse des Projektmanagements, der in Abstimmung mit dem Auftraggeber zu prüfenden Prozesse und die Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems.

#### Vorgehensweise:

Inaugenscheinnahme von z.B.

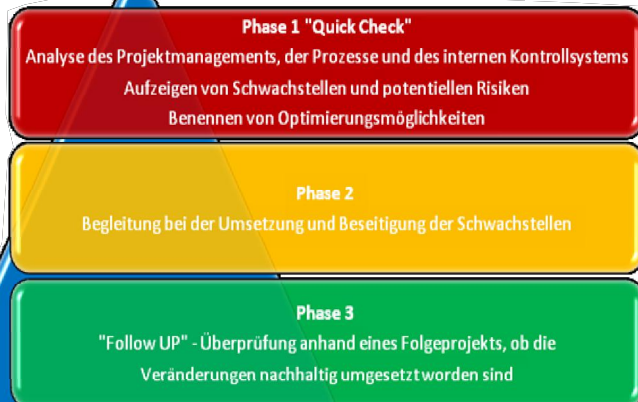
Projekthandbuch, Bau- und Leistungsbeschreibung, Kostenermittlungen, Planunterlagen, Leistungsverzeichnisse (LV's), Angebote / Preisspiegel / Vergabevorschläge, Bautagebücher / Protokolle, Aufmasse / Abrechnungen / Nachträge, Abnahmeprotokolle etc.

Teilnahme an

relevanten Sitzungen / Baubesprechungen

Befragungen von

Projektbeteiligte (Architekt, Bauleiter, Fachplaner) Unternehmer (vor Auftragsvergabe)



- Aufzeigen von Schwachstellen / potentiellen Risiken
- Benennen von Optimierungsmöglichkeiten

#### **Phase 2**

Begleitung bei der Umsetzung und Beseitigung der Schwachstellen

#### **Phase 3 - "Follow UP"**

Überprüfung anhand eines Folgeprojekts, ob die Veränderungen nachhaltig umgesetzt worden sind

**TIPP!**

### „MRB-Baurevision AVA“

Das Paket „**MRB-Baurevision AVA**“ ist ebenfalls in 3 Phasen untergliedert. Die Prüfung umfasst den

- ✓ **Ausschreibungsprozess**
- ✓ **Vergabeprozess**
- ✓ **Abrechnungsprozess**

**Phase 1** beinhaltet die

- Analyse des Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsprozesses
- Aufzeigen von Schwachstellen / potentiellen Risiken
- Benennen von Optimierungsmöglichkeiten

#### **Phase 2**

Begleitung bei der Umsetzung und Beseitigung der Schwachstellen

#### **Phase 3 - "Follow UP"**

Überprüfung anhand eines Folgeprojekts, ob die Veränderungen nachhaltig umgesetzt worden sind

Die einzelnen Phasen können auch gesondert beauftragt werden!

Neben den **Basispaketen** und den **individuell abgestimmten Bearbeitungskonzepten** können im Bedarfsfall, entsprechende Teilbereiche vertieft geprüft werden, damit alle Abschnitte eines Bauprojektes für den Auftraggeber transparent und unter Kontrolle bleiben und dieser stets faire Wettbewerbsbedingungen vorfindet.

## Risikomanagement im Bau- und Immobilienwesen

Risikomanagement • Baurevision • IKS • Qualitätsmanagement • AFMS

Ihr möglicher Nutzen, welchen Sie durch unsere Dienstleistung erzielen sind

- ✓ Optimierung und Verbesserung der Bau-Prozesse
- ✓ Aufdecken von Schwachstellen und Risiken
- ✓ Implementieren von Kontrollen mit Frühwarnsysteme
- ✓ Sicherung von Qualitätsstandards
- ✓ Steigerung des Qualitätsniveaus
- ✓ Verbesserung des Controlling und Berichtswesens
- ✓ wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahmen
- ✓ Vermeidung und Aufdeckung von Überzahlungen
- ✓ Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit durch Vermeidung von Korruption und Manipulation
- ✓ Transparenz durch Implementierung von Reporting-Tools für den Auftraggeber wie beispielsweise MRB-EVA-Analysen etc.
- ✓ Sicherheit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsprozesse

Mit **MRB** haben Sie Ihre Bauprojekte stets im Griff



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, Sie zu jeder Zeit die Kontrolle über alle Bereiche der Bauphasen erhalten, Sie stets faire und transparente Wettbewerbsbedingungen vorfinden und Baumaßnahmen nach den Grundsätzen von Sicherheit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit, nach den vertraglich vereinbarten Qualitätsstandards, abgewickelt werden.



### Über MRB

### Beratung - Steuerung - Prüfung

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

Die Prüfungs- und Beratungsleistungen sind darauf ausgerichtet Mehrwerte zu schaffen und die Geschäftsprozesse im Immobilien- und Baumanagement und bei Baumaßnahmen zu optimieren. Dabei ist MRB für seine Kunden sowohl bundesweit als auch im Ausland tätig.

MRB macht sich die Anliegen seiner Auftraggeber zu Eigen, übernimmt Verantwortung und hilft den Kunden, dessen 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

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

Fon: +49 (0)8143 / 94494 eMail: metzger@m-ibc.de  
Fax: +49 (0)8143 / 94495 Internet: www.m-ibc.de