

BDO TECHNIK- UND UMWELTCONSULTING GMBH

# BESTANDSERFASSUNG VON IMMOBILIEN

## Instandhaltungskosten und Betreiber-Pflichten



### BESTANDSERFASSUNG VON IMMOBILIEN

Die professionelle Bewirtschaftung von Immobilien ist mit erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden und erfordert deshalb ein langfristiges Konzept. Die transparente Ermittlung des Ist-Zustandes und des zukünftigen Instandhaltungsbedarfs ist die Grundlage für das strategische Immobilienmanagement von Sozial-, Gewerbe- und Wohnimmobilien. Es ist eine wichtige Entscheidungsgrundlage u.a. für die Frage, ob sich ein Substanzerhalt lohnt oder ein Neubau wirtschaftlich günstiger ist. Wir bieten eine Reihe von spezialisierten Dienstleistungen für Betreiber größerer Immobilienportfolien an.

Unsere Arbeit ermöglicht die proaktive Steuerung von Instandhaltungskosten und das sichere Management von Betreiberpflichten.

BDO-Teams arbeiten interdisziplinär und liefern individuelle Lösungen.

Verkehrssicherungspflicht (Beispiele)	Instandhaltungspflicht (Beispiele)
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Sicherung gegen unbefugtes Betreten</li> <li>▶ Prüfung auf bauliche Gefahrenquellen, sichere Beleuchtung</li> <li>▶ Schnee-, Laub und Gefahrenräumpflicht</li> <li>▶ Baumkontrolle</li> <li>▶ Sturmbegehung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Prüfen und Instandhalten von Bauteilen</li> <li>▶ Prüfen und Instandhalten von haustechnischen Anlagen</li> <li>▶ Prüfen und Instandhalten von Außenspielgeräten</li> <li>▶ Besondere Pflichten aus Mietverträgen</li> <li>▶ Besondere Pflichten für Sonderbauwerke (KiTan, Altenheime, Krankenhäuser)</li> </ul>
Besondere Prüfpflichten (Beispiele)	Pflicht des Gesundheitsschutzes (Beispiele)
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Erstprüfungen vor Inbetriebnahme</li> <li>▶ Prüfungen nach wesentlichen Änderungen</li> <li>▶ Wiederkehrende Prüfungen (z.B. Brandschutz-technische Einrichtungen, automatische Türen, Aufzugsanlagen)</li> <li>▶ Einweisung der Nutzer in technische Anlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Bereitstellung und Verteilung von Trinkwasser</li> <li>▶ Hygieneproofungen in Küchen und Lagerungseinrichtungen</li> <li>▶ Umgang mit gefährlichen Stoffen</li> <li>▶ Einhaltung der Auflagen des Arbeitsschutzgesetzes und der BetriebssicherheitsVO</li> <li>▶ Abwehr von Ungeziefer</li> </ul>

### UNSER ANGEBOT:

- ▶ Erfassung von Zustands- und Verbrauchsdaten
- ▶ Prognose von Instandhaltungskosten
- ▶ Beratung bei der Entwicklung von Instandhaltungsstrategien
- ▶ Energetische Gebäudebewertung
- ▶ Empfehlungen zur Vermeidung von Haftungsrisiken

### BDO TECHNIK UND UMWELTCONSULTING GMBH

ist eine gemeinsame Tochtergesellschaft der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und der weyer gruppe.

Die weyer gruppe ist eine Firmengruppe unabhängiger Ingenieur- und Beratungsunternehmen mit ca. 160 Mitarbeitern und einem breiten Tätigkeitsspektrum in verfahrens- und umwelttechnischen Projekten.

BDO zählt mit über 2.500 Mitarbeitern an 27 Offices zu den führenden Gesellschaften für Wirtschaftsprüfung und prüfungsnahen Dienstleistungen, Steuerberatung und wirtschaftsrechtliche Beratung sowie Advisory in Deutschland.

[www.bdo.de](http://www.bdo.de)

### KONTAKT

BDO Technik- und Umweltconsulting GmbH  
Hanauer Landstr. 115  
60314 Frankfurt



### Dr.-Ing. Kai Steffens

Geschäftsführer BDO Technik- und Umweltconsulting GmbH  
Tel.: +49 40 30293-193  
Cell: +49 172 2377078  
[kai.steffens@bdo-tuc.de](mailto:kai.steffens@bdo-tuc.de)

[www.bdo-tuc.de](http://www.bdo-tuc.de)

## ERFASSUNG VON GEBÄUDEZUSTANDSDATEN

In einer „Grundaufnahme“ werden zunächst alle vorhandenen Unterlagen wie z.B. Pläne, Baugenehmigungen und Details zur Technischen Gebäudeausstattung durch uns gesichtet und aufgenommen.

Im nächsten Schritt erfolgt eine persönliche Begehung durch unsere Architekten und Bauingenieure vor Ort. Dabei werden die Gebäude von innen und außen begangen, gegebenenfalls investitionsrelevante Bauschäden erfasst und die Verbrauchsdaten aus dem Facility Management erhoben. Daraus werden eine Zustandsbeurteilung und ein Maßnahmenkatalog mit Kostenschätzung zur Behebung eventueller Bauschäden erarbeitet.

## BERECHNUNG UND PROGNOSE VON INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Die mittel- bis langfristige Voraussage von Instandhaltungskosten ist nicht nur wichtig für die Investitionsplanung, sondern auch ein maßgebliches wirtschaftliches Entscheidungskriterium zur Portfolioentwicklung z. B. durch Verkauf oder Ersatz/Neubau von Immobilien. Die Restnutzungsdauer und die Instandhaltungskosten werden getrennt nach Bauteil bzw. Anlage berechnet, um den langfristigen Verlauf der Instandhaltungskosten zu prognostizieren. Die abschließende grafische Darstellung des zukünftigen Kostenverlaufs von Regel- und Sonderinstandhaltungskosten vereinfacht die Diskussionen über strategische Entscheidungen zur Portfolioentwicklung und der entsprechenden Prioritätensetzung in der Immobilienbewirtschaftung.

## ENTWICKLUNG VON INSTANDHALTUNGSSTRATEGIEN

Auf Basis der erhobenen Verbrauchsdaten aus dem Facility Management und den prognostizierten Instandhaltungskosten werden im Dialog mit dem Mandanten denkbare Instandhaltungsstrategien entwickelt. Das Ziel ist es, Optimierungspotentiale umzusetzen und dadurch dauerhaft und nachhaltig die Betriebskosten zu senken.

## ENERGETISCHE GEBÄUDEBEWERTUNG

Immobilien und ihre Nutzer gehören zu den größten Verbrauchern von Energie – eine genaue Analyse der Energieverbräuche gehört zu den effektivsten Maßnahmen, um Einsparpotentiale aufzuzeigen und damit die Betriebskosten einer Immobilie dauerhaft senken zu können. Die energetische Gebäudebewertung erfolgt anhand eines Audits durch unsere Architekten und Ingenieure.

Der Ablauf beinhaltet eine Vorbesprechung, die Erfassung aller relevanten Daten inklusive einer Vor-Ort-Begehung sowie deren Auswertung und Analyse unter Berücksichtigung von gesetzlichen Vorgaben und energetischen Gesichtspunkten. Als Resultat erhalten Sie Maßnahmenempfehlungen zu energetischen Optimierungen.

## VERMEIDUNG VON HAFTUNGSRISIKEN AUS BETREIBERPFLICHTEN

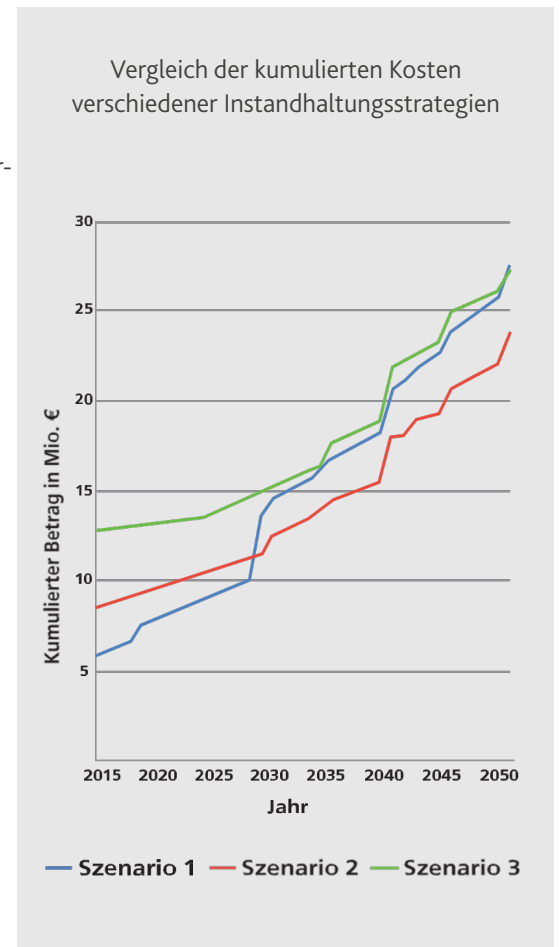
Die Anpassung der Immobilien an die bestehende Gesetzes- und Verordnungslage nach einheitlichen und objektiven Maßstäben ist ein sicherer Weg, um bestehende Haftungsrisiken auszuräumen und zukünftigen vorzubeugen.

Unsere Architekten und Ingenieure geben Ihnen Hinweise und Empfehlungen, welche möglichen Anpassungsmaßnahmen für Ihre Immobilien geeignet und wirtschaftlich sinnvoll sind und auf welche Weise ggf. bestehende Risiken aus Betreiberpflichten weiter analysiert und reduziert werden können.

## IHR NUTZEN

- ▶ Verfügbarkeit aktueller Objektdaten
- ▶ Erkennung von Einsparpotentialen
- ▶ Überblick über erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen im Zeitverlauf
- ▶ Vermeidung von Haftungsrisiken
- ▶ Schaffung einer verlässlichen Basis für Entscheidungen im strategischen Immobilienmanagement

BDO berät und unterstützt mit hoher Expertise und langjähriger Erfahrung öffentliche und private Unternehmen der Abfallwirtschaft. Gleich ob die Erstellung von Strategie- und Marktkonzepten, Begleitung von Genehmigungsverfahren, Gutachtenerstellung, Themen rund um Sanierung und Restrukturierung, Anlagenbewertungen oder klassische Themen der Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung. Die mehr als 100 Experten des Bereiches Advisory Service stehen Ihnen gerne zur Verfügung.



Die Informationen in dieser Publikation haben wir mit der gebotenen Sorgfalt zusammengestellt. Sie sind allerdings allgemeiner Natur und können im Laufe der Zeit naturgemäß ihre Aktualität verlieren. Demgemäß ersetzen die Informationen in unseren Publikationen keine individuelle fachliche Beratung unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls. BDO übernimmt demgemäß auch keine Verantwortung für Entscheidungen, die auf Basis der Informationen in unseren Publikationen getroffen werden, für die Aktualität der Informationen im Zeitpunkt der Kenntnisnahme oder für Fehler und/oder Auslassungen.

BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts, ist Mitglied von BDO International Limited, einer britischen Gesellschaft mit beschränkter Nachschusspflicht, und gehört zum internationalen BDO Netzwerk voneinander unabhängiger Mitgliedsfirmen. BDO ist der Markenname für das BDO Netzwerk und für jede der BDO Mitgliedsfirmen.