

A semi-transparent image of a person in a white shirt holding a tablet computer. The background shows a city skyline with various buildings and a body of water, all in a light, blue-tinted color scheme.

LEISTUNGSBILD BAUMONITORING e.V.

Version 2.2

VORWORT

Banken, Investoren, Fonds, Mezzanine-Geber, Family Offices etc. investieren bei Projektentwicklungen in dem Glauben, dass die finanzierte Immobilie zu einem bestimmten Zeitpunkt einen definierten Ertrag erwirtschaftet.

Dies stets mit der Maßgabe, dass der Kapitaldienst jederzeit durch die Bauherren bzw. den zukünftigen Eigentümer erbracht wird. Risiken in der Projektstruktur, Organisation oder im Projektablauf gefährden die Erwartungen beider genannten Szenarien.

Daher ist das Risikomanagement in der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) für Pfandbriefbanken und in den novellierten Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) geregelt. Weitere Kapital- und Liquiditätsvorschriften für

Bankeninstitute sind in den Vorschriften „Basel III“ des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht (BCBS) enthalten.

Der BauMonitoring e.V. ist ein interdisziplinärer Zusammenschluss von Mitgliedern aus der Praxis, die es sich alle zum Ziel gesetzt haben, mit dem „BauMonitoring“ ein praxisnahes Leistungsbild für alle Beteiligten zu liefern. Auf dieser Basis sind Risiken auf Grundlage geltender Gesetzgebung erfasst und bewertet, die Identifikation von Absicherungsmaßnahmen und ein Rahmen für die einheitliche Erstellung notwendiger Berichte gegeben.

Das Leistungsbild des BauMonitoring e.V. orientiert sich dabei in seinen Projektstufen grundlegend am Heft 9 der AHO-Fachkommission, in welchem Projektmanagementleistungen in

der Bau- und Immobilienwirtschaft beschrieben sind.

Die fünf Projektstufen der AHO wurden auf drei Projektstufen komprimiert:

Projektstufe 1 – Planungs- und Vorbereitungsphase

(parallel zu Projektstufe 1+2+3 der AHO),

Projektstufe 2 – Ausführungsphase

(parallel zu Projektstufe 4 der AHO),

Projektstufe 3 – Projektabschlussphase

(parallel zu Projektstufe 5 der AHO).

Zur Ermöglichung eines holistisch-eren Monitorings sind die fünf Handlungsbereiche aus der AHO für jede Projektstufe in folgende neun Handlungsbereiche unterteilt:

- I. Organisation
- II. Risikomanagement
- III. Kosten
- IV. Termine
- V. Vergaben/Verträge
- VI. Qualität
- VII. Versicherungen
- VIII. Vermarktung
- IX. Nachhaltigkeit

In der vorliegenden Version 2.1 des Leistungsbildes des BauMonitoring e.V. wird dieses in Form von 3 Paketen angeboten: **Bronze**, **Silber** und **Gold**.

Die 3 Leistungspakete wurden auf Basis von ca. 40 eingegangenen Monitoring-Marktanfragen aus den Jahren 2015-2022 zusammengestellt.

Im Bronze-Leistungspaket sind Standard-Monitoringleistungen enthalten, welche grundsätzlich vom Markt abgefragt werden. Mit dem Silber-Leistungspaket kommen Leistungen hinzu, die ein noch umfassenderes BauMonitoring ermöglichen und z. B. bei größeren Projekten abgefragt werden. Das Gold-Paket beinhaltet den kompletten Leistungsumfang und bietet, neben den Leistungen aus dem Bronze- und Silberpaket, ein noch detaillierteres Ba monitoring

an, welches z. B. für Hochrisiko-Projekte geeignet erscheint.

Bei den dargestellten Leistungen handelt es sich um ein Mischmodell, mit welchem sich der BauMonitoring e.V. ausdrücklich an Banken und Investoren (z. B. Projektentwickler) wendet, welche schwerpunktmäßig den deutschen Markt anvisieren.

Um die Aktualität des Leistungsbildes zu gewährleisten, werden die Leistungsabfragen in regelmäßigen

ANSPRECHPARTNER

Daniel Hinz

Vorstand

Leitung Arbeitskreis

BauMonitoring e.V.

Hamburg

Willy-Brandt-Straße 1

20457 Hamburg

Abständen ausgewertet und nicht (mehr) beanspruchte Leistungen aus dem Katalog gestrichen. Die letzte Evaluation ergab beispielsweise, dass die Leistung des Mitwirkens bei der Gestaltung von Verträgen nicht mehr vom Markt abgefragt wird, weshalb die Entfernung aus dem Leistungskatalog erfolgte.

Eine erste Implementierung von Nachhaltigkeitsaspekten ist in der Version 2.1 als Entwurf enthalten.



INHALT

1.	LEISTUNGSBILD NACH PROJEKTSTUFEN	5
1.1.	PROJEKTSTUFE 1 - PLANUNGS- UND VORBEREITUNGSPHASE	7
1.2.	PROJEKTSTUFE 2 - AUSFÜHRUNGSPLANUNG	10
1.3.	PROJEKTSTUFE 3 - PROJEKTABSCHLUSS- UND ÜBERGABEPHASE	13
2.	ORGANIGRAMME	17
2.1.	PROJEKTENTWICKLER ALS INVESTOR	17
2.2.	JOINT VENTURE ZWISCHEN PROJEKTENTWICKLER UND INVESTOR	18
	IMPRESSUM	20

1. LEISTUNGSBILD NACH PROJEKTSTUFEN

Die drei Leistungspakete **Gold**, **Silber** und **Bronze** machen jeweils ein Drittel des Marktspektrums der Dienstleistungen des Bau Monitoring e.V. aus.

PROJEKTSTUFE 1 PLANUNGS- UND PROJEKTPHASE	PROJEKTSTUFE 2 AUSFÜHRUNGSPHASE	PROJEKTSTUFE 3 PROJEKTABSCHLUSS- UND ÜBERGABEPHASE
---	------------------------------------	--

I. ORGANISATION

ÜBERPRÜFUNG, PLAUSIBILISIERUNG UND DOKUMENTATION

- | | | |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • PROJEKTUNTERLAGEN • PROJEKTSTRUKTUR • PROJEKTORGANISATION • GENEHMIGUNGSPLANUNG | <ul style="list-style-type: none"> • GENEHMIGUNGSPLANUNG • PROJEKTSTRUKTUR • PROJEKTORGANISATION | <ul style="list-style-type: none"> • VORBEREITUNG DER ABNAHME • DOKUMENTATION |
| <ul style="list-style-type: none"> • ÄNDERUNGSMANAGEMENT • LEISTUNGSFÄHIGKEIT • PROJEKTBETEILIGTE | <ul style="list-style-type: none"> • AUSFÜHRUNGSPLANUNG • LEISTUNGSFÄHIGKEIT • PROJEKTBETEILIGTE | <ul style="list-style-type: none"> • PRÜFUNG DES ABNAHME-/SCHLUSSBERICHTES • ABNAHMEBEGEHUNG UND MUSTERPROTOKOLL |
| <ul style="list-style-type: none"> • FREIGABE DER CPs (Check Points und Quality Gates) | <ul style="list-style-type: none"> • FREIGABE DER CPs (Check Points und Quality Gates) | |

II. QUALITÄTEN

ÜBERPRÜFUNG, PLAUSIBILISIERUNG UND DOKUMENTATION

- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • BEWERTUNG PLANUNG | <ul style="list-style-type: none"> • BAUBESTAND • PLANUNGSENTWICKLUNG • DOKUMENTATION BAUFORTSCHRITT | <ul style="list-style-type: none"> • QUALITÄTSZIELE • MÄNGELLISTE INKL. BEWERTUNG • ABNAHMEN INKL. BEWERTUNG • DOKUMENTATION |
| <ul style="list-style-type: none"> • BAUBESCHREIBUNG ZU LEISTUNGSVERZEICHNIS | <ul style="list-style-type: none"> • REGELN DER TECHNIK • MÄNGELLISTE INKL. BEWERTUNG | <ul style="list-style-type: none"> • PRÜFUNG DES ABNAHME-/SCHLUSSBERICHTES • ABNAHMEBEGEHUNG UND MUSTERPROTOKOLL |
| <ul style="list-style-type: none"> • METHODIK BAUTENSTANDSBE-RECHNUNG | <ul style="list-style-type: none"> • FREIGABE DER CPs (Check Points und Quality Gates) | <ul style="list-style-type: none"> • OBJEKTBEGEHUNG INNERHALB GEWÄHRLEISTUNGSFRIST |

III. KOSTEN

ÜBERPRÜFUNG, PLAUSIBILISIERUNG UND DOKUMENTATION

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • BAUBESCHREIBUNG ZU LEISTUNGSVERZEICHNIS | <ul style="list-style-type: none"> • RECHNUNG ZUM VERGABEWERT • FORTSCHRITTUNG DES CASH-FLOWS | <ul style="list-style-type: none"> • SCHLUSSABRECHNUNG DES GENERALUNTERNEHMERS • KOSTENERMITTLUNG FÜR MANGELBESEITIGUNG |
| <ul style="list-style-type: none"> • RESERVE • KOSTENSTRUKTUR • KOSTENSTEUERUNG | <ul style="list-style-type: none"> • KOSTENABWEICHUNG • RECHNUNGSFREIGABE AB SCHWELLENWERT | <ul style="list-style-type: none"> • DOKUMENTATION |
| <ul style="list-style-type: none"> • RECHNUNGSWORKFLOW • CASHFLOW | <ul style="list-style-type: none"> • KOSTENKONTROLLE • KOSTENVERGLEICH | |

IV. TERMINE

ÜBERPRÜFUNG, PLAUSIBILISIERUNG UND DOKUMENTATION

- | | | |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • RAHMENTERMINPLANUNG • MEILENSTEINE | <ul style="list-style-type: none"> • MONITORING TERMINPLAN • TERMINSTEUERUNG | <ul style="list-style-type: none"> • BAUSTELLENBEGEHUNG • DOKUMENTATION |
| <ul style="list-style-type: none"> • METHODIK TERMINPLANUNG • TERMINSTEUERUNG | <ul style="list-style-type: none"> • TERMINVERSCHIEBUNG • BAUBESTAND | |
| <ul style="list-style-type: none"> • ZAHLUNGSTERMINE | <ul style="list-style-type: none"> • BAUBESPRECHUNG | |

**PROJEKTSTUFE 1
PLANUNGS- UND
PROJEKTPHASE**

**PROJEKTSTUFE 2
AUSFÜHRUNGSPHASE**

**PROJEKTSTUFE 3
PROJEKTABSCHLUSS-
UND ÜBERGABEPHASE**

V. VERGABE/VERTRÄGE

ÜBERPRÜFUNG, PLAUSIBILISIERUNG UND DOKUMENTATION

- VERGABEKONZEPT
- VERGABETERMINE
- VERTRAGSTERMINE
- LEISTUNG ZUM BUDGET
- VERTRAGSUNTERLAGEN
- VERGABE ZUM BUDGET
- WERKSVERTRÄGE GEM. PRÜFPROTOKOLL
- VERTRAGSUNTERLAGEN
- BAUAUSFÜHRUNGS-ÜBERWACHUNG
- WARTUNGSVERTRÄGE
- ZIELERFÜLLUNG
- DOKUMENTATION
- ABNAHME
- DOKUMENTATIONSPRÜFUNG

VI. RISIKOMANAGEMENT

ÜBERPRÜFUNG, PLAUSIBILISIERUNG UND DOKUMENTATION

- RISIKOMANAGEMENTANALYSE
- PROJEKTRISIKEN
- BEHINDERUNGSANZEIGEN
- NACHTRAGSMELDUNG
- BAUSTELLENBEGEHUNG
- DOKUMENTATION

VII. VERSICHERUNGEN

ÜBERPRÜFUNG, PLAUSIBILISIERUNG UND DOKUMENTATION

- VERSICHERUNGSKONZEPTE
- DURCHSETZUNG VERTRAGSPFLICHTEN
- VERSICHERUNGSLISTE
- VERSICHERUNGSPOLICEN
- VERMIETUNGSSTAND
- NUTZERANFORDERUNGEN
- BAUSTELLENBEGEHUNG
- DOKUMENTATION

VIII. VERMARKTUNG

ÜBERPRÜFUNG, PLAUSIBILISIERUNG UND DOKUMENTATION

- VERMARKTUNGSKONZEPT
- VERMARKTUNGSTERMINE
- MASSNAHMEN BEI ABWEICHUNG
- VERMIETUNGSSTAND
- NUTZERANFORDERUNGEN
- DOKUMENTATION

IX. NACHHALTIGKEIT Entwurf

ÜBERPRÜFUNG, PLAUSIBILISIERUNG UND DOKUMENTATION

- BEWERTUNG DER PLANUNG
- ZERTIFIZIERUNGSZIELE PLANUNG
- KOSTENSCHÄTZUNG OPTIMIERUNG
- TAXONOMIE
- BEWERTUNG DER AUSFÜHRUNG
- ZERTIFIZIERUNG IN DER AUSFÜHRUNG
- KONTROLLE MASSNAHMEN
- TAXONOMIE
- ABNAHME
- ABSCHLUSS ZERTIFIZIERUNG
- TAXONOMIE

1.1. PROJEKTSTUFE 1 - PLANUNGS- UND VORBEREITUNGSPHASE

I. Organisation

- A) Erstellung eines Initialberichts, welcher eine Grundlagenprüfung nach Sichtung der durch die finanzierende Bank und/oder den Investor bereitgestellten Unterlagen (Bestandsaufnahme) beinhaltet und als Grundlage für die erste Auszahlung von Kreditmitteln an den Investor und das laufende Monitoring dient: Kernaussagen zur Machbarkeit der Kategorien I. Organisation, II. Qualitäten, III. Kosten (Beachtung des Proportionalitätsprinzips), IV. Termine, V. Vergabe/Verträge, VI. Risikomanagement, VII. Versicherungen, VIII. Vermarktung und IX. Nachhaltigkeit (Entwurf). Dies erfolgt stets und sofern zielführend unter Anwendung wesentlicher Kennzahlen mit standardisierter Herleitung, Risikoklassifizierung und zukünftiger Risikoeinschätzung anhand vollständiger, präziser und aktueller Daten, sowie dem Einsatz von Analytik und Visualisierungen

- B) Überprüfung der Gesamtorganisation des Projekts in seinen Führungsfunktionen

- C) Teilnahme an und/oder Überprüfung von Projektbesprechungen inkl. anschließender Plausibilitätsprüfung der Protokolle des Verkäufers bzw. sonstigen Dritten

- D) Überprüfung der digitalen Sortierung allgemeiner Objektunterlagen

- E) Außerordentliche Mitteilung über organisatorische Angelegenheiten, welche sich potenziell negativ auf das Vorhaben und/oder dessen Investitionswert auswirken

- F) Überprüfung des Änderungsmanagements

- G) Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Aufbau- und Ablauforganisation des Investors durch Plausibilisierung der Organisationsstrukturen und -aufbauten, Prozesse und relevanten Workflows, die aufzeigen, dass der Investor in der Lage ist, das Projekt durchzuführen

- H) Laufende Plausibilisierung von Entscheidungsvorlagen und Freigaben im Rahmen des Änderungsmanagements, in Bezug auf Abweichungen vom Bestellwert (Kosten, Termine u. Qualitäten), mit Entscheidungsdocumentation

II. Qualitäten

- A) Überprüfung der Situation zur Erlangung behördlicher Genehmigungen und Bewilligungen

- B) Überprüfung der Nachhaltigkeits- und Zertifizierungsprozesse

- C) Plausibilisierung qualitätsrelevanter Dokumente mit Projektzielen und Herstellungspflichten (z. B. Darlehensvertrag und/oder funktionale Leistungsbeschreibung)

- D) Plausibilisierung der Bedarfsplanung und des Planungsstands, sowie Überprüfung der Qualität im Hinblick auf Übereinstimmung mit Projektzielen und Herstellungspflichten (z. B. Darlehensvertrag und/oder funktionale Leistungsbeschreibung)

- E) Plausibilisierung der Bau- und Mietausbaubeschreibungen (z. B. Einhaltung der DIN-Normen, der anerkannten Regeln der Technik und/oder einschlägigen Vorschriften)

III. Kosten

- A) **Plausibilisierung der finalen Baukostenschätzung inkl. Baunebenkosten**
- B) Plausibilisierung von Kostenstruktur, Kostenentwicklung, Kostenansätzen, Kostenabweichungen und Investitions- und Nutzungskosten inkl. Budget für die Risikoversorge (Baureserve/Unvorhergesehenes)
- C) Überprüfung, ob die Kostenstruktur und die Abrechnungsmodalitäten so aufgestellt sind, dass die Projektleitung und/oder Projektsteuerung in der Lage ist, das Projekt zukunftsweisend zu koordinieren und bei Abweichungen frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen
- D) Überprüfung der Kostensteuerung
- E) Überprüfung der Projektbuchhaltung für den Mittelabfluss
- F) Plausibilisierung von Mehr- und Minderkostenansprüchen aus Änderungswünschen und/oder Nachträgen
- G) **Plausibilisierung von Cashflow-Modellen**

IV. Termine

- A) **Überprüfung der Struktur der wesentlichen und vertragsrelevanten Terminpläne und Meilensteine**
- B) Plausibilisierung der Vergabetermine
- C) **Plausibilisierung des Bauablaufplans**
- D) Erstellung eines Monitoring-Terminplans zur Gegenüberstellung und Plausibilisierung von Terminplänen aus den Verträgen diverser Stakeholder
- E) **Außerordentliche Mitteilung über terminliche Angelegenheiten, welche sich negativ auf die Projektentwicklung und/oder dessen Investitionswert auswirken können**

V. Vergabe/Verträge

- A) **Überprüfung der Vergabe- und Vertragsstruktur (z. B. Übernahme von Fristen, Klauseln und/oder Bonus-Malus-Regelungen) in Bezug auf Durchführbarkeit und mögliche Konflikte aus Schnittstellen zu Kostenaufstellungen und Terminplänen (Begrenzung auf maßgebliche Verträge, wie z. B. Planerverträge, Projektverträge, Bauverträge, Nachbarverträge und/oder Maklerverträge)**
- B) Überprüfung objektbezogener Verträge hinsichtlich technischer Belange zur Unterstützung der juristischen Vertreter des Investors
- C) **Plausibilisierung von Leistungsverzeichnissen mit der Baubeschreibung**
- D) Überprüfung der frühzeitigen Ausschreibung von Dienstleistern (z. B. Facility Management)
- E) Überprüfung des Vertragsmanagements sowie des partnerschaftlichen Ansatzes zwischen den Projektparteien
- F) Überprüfung, ob alle für die Erschließung des Projektes notwendigen Dienstbarkeiten grundbuchrechtlich eingetragen sind

V. Vergabe/Verträge

- G) Außerordentliche Mitteilung über vergabe- und/oder vertragstechnische Angelegenheiten, welche sich negativ auf die Projektentwicklung und/oder dessen Investitionswert auswirken können
- H) Überprüfung, ob Voraussetzungen zur Übernahme des Kaufgegenstands erfüllt sind (z. B. Überprüfung der zu übergebenden Unterlagen auf Vollständigkeit)
- I) Überprüfung des Kaufvertrags hinsichtlich technischer Belange

VI. Risikomanagement

- A) Überprüfung der Konzeption des Risikomanagements des Investors in der Zuordnung von Verantwortung, Struktur, Kostenüberschreitung, Vertragsabweichung (Kosten, Termine u. Qualitäten) in Bezug auf die Zieleinhaltung sowie die Integration in das vorhandene Berichtswesen
- B) Überprüfung des Konfliktmanagements
- C) Außerordentliche Mitteilung über Angelegenheiten zum Risikomanagement, welche sich negativ auf die Projektentwicklung und/oder dessen Investitionswert auswirken können

VII. Versicherungen

- A) Überprüfung des Versicherungskonzepts sowie -umfangs der beteiligten Firmen
- B) Außerordentliche Mitteilung über versicherungstechnische Angelegenheiten, welche sich negativ auf die Projektentwicklung und/oder dessen Investitionswert auswirken können

VIII. Vermarktung

- A) Plausibilisierung der Zusammenstellung von Käufer- und Mieteranforderungen
- B) Überprüfung von Flächenangaben der Miet- und Nutzflächen
- C) Außerordentliche Mitteilung über vermarktungstechnische Angelegenheiten, welche sich negativ auf die Projektentwicklung und/oder dessen Investitionswert auswirken können
- D) Plausibilisierung des Vermarktungsplans inkl. Schnittstellen

IX. Nachhaltigkeit Entwurf

- A) Überprüfung der Übereinstimmung mit rechtlichen Vorgaben (z.B. GEG)
- B) Überprüfung der für das Projekt gesetzten Nachhaltigkeitsziele im Hinblick auf Vermarktungsfähigkeit
- C) Überprüfung der Übereinstimmung der Planung mit Anforderungen aus bezogenen Strategien (Fondsstrategie, Unternehmensstrategien) mit Bezug auf Nachhaltigkeit
- D) Plausibilisierung des Pre-Assessments einer Zertifizierung
- E) Prüfung der Verträge hinsichtlich der Aufgaben der Planungsteams bei einer Zertifizierung
- F) Überprüfung der Kostenschätzung im Hinblick auf die Erhöhung des Zertifizierungsziels
- G) Überprüfung der Planung hinsichtlich Konformität mit der EU-Taxonomie

1.2. PROJEKTSTUFE 2 - AUSFÜHRUNGSPLANUNG

I. Organisation

- A) Überprüfung der fortgeschriebenen Projektorganisation auf Rechtmäßigkeit, Konsistenz und Wirksamkeit
- B) Überprüfung der digitalen Sortierung allgemeiner Objektunterlagen
- C) Teilnahme an und/oder Überprüfung von Projektbesprechungen inkl. anschließender Plausibilitätsprüfung der Protokolle des Verkäufers bzw. sonstigen Dritten
- D) Überprüfung des Änderungsmanagements
- E) Außerordentliche Mitteilung über organisatorische Angelegenheiten, welche sich negativ auf die Projektentwicklung und/oder dessen Investitionswert auswirken können
- F) Überprüfung der Gesamtorganisation des Projekts in seinen Führungsfunktionen
- G) Laufende Plausibilisierung von Entscheidungsvorlagen und Freigaben im Rahmen des Änderungsmanagements in Bezug auf Abweichungen vom Bestellwert (Kosten, Termine u. Qualitäten) mit Entscheidungsdokumentation

II. Qualitäten

- A) Plausibilisierung der fortgeschriebenen qualitätsrelevanten Dokumente mit Projektzielen und Herstellungspflichten (z. B. Darlehensvertrag und/oder funktionale Leistungsbeschreibung)
- B) Durchführung von regelmäßigen Objektbegehungen (z. B. monatlich) zum Abgleich der Bauausführung mit Projektzielen und Herstellungspflichten (z. B. Baubeschreibung, Bemusterung und allgemein anerkannten Regeln der Technik) sowie zur visuellen Aufnahme erkennbarer wesentlicher und systematischer Mängel (inkl. Fotodokumentation)
- C) Teilnahme an und/oder Überprüfung von zentralen Käufer-Jour-Fixe am Tag der regelmäßigen Baubegehung (z. B. monatlich)
- D) Überprüfung der monatlichen Leistungsstandmeldungen des Projektmanagements
- E) Überprüfung, ob Genehmigungsverfahren sowie Sachverständigenabnahmen der Planung entsprechen
- F) Außerordentliche Mitteilung über qualitative Angelegenheiten, welche sich negativ auf die Projektentwicklung und/oder dessen Investitionswert auswirken können
- G) Regelmäßige Überprüfungen (z. B. monatlich) zum Status der Mängelbearbeitung
- H) Plausibilisierung des vom Vermessungsingenieur zu lieferndem Aufmaß in Relation zu den (kaufvertraglich) geschuldeten Flächen
- I) Stichprobenhafte Überprüfung der Durchführung von Baumanagement-Aktivitäten (z. B. Einhaltung des Gesundheits- und Sicherheitsplans und/oder Baustellenzustand) während der Bauausführung

II. Qualitäten

- J) Überprüfung der Dokumentation von relevanten Bedenken- und/oder Behinderungsanzeigen
- K) Überprüfung der Nachhaltigkeits- und Zertifizierungsprozesse
- L) Überprüfung der Voraussetzungen für die rechtsgeschäftliche Abnahme (visuelle Begutachtung hinsichtlich wesentlicher und systematischer Mängel)
- M) Überprüfung, ob relevante Nachweise (z. B. Standsicherheit, Brandschutz und Wärmeschutz nach EnEV) und Gutachten (z. B. Bauphysik, Boden und Verkehr) vorliegen
- N) **Laufende Plausibilisierung von Entscheidungsvorlagen und Freigaben im Rahmen des Änderungsmanagements in Bezug auf Abweichungen vom Bestellwerk (Kosten, Termine und Qualitäten) mit Entscheidungsdokumentation**

III. Kosten

- A) **Plausibilisierung von Cashflow-Modellen**
- B) **Plausibilisierung von Rechnungen**
- C) **Plausibilisierung der Methoden zur Ermittlung des Projektstatus**
- D) Plausibilisierung von Nachtragsanmeldungen
- E) Überprüfung der Kaufvertragssumme infolge geänderter Leistungen (z. B. monatlich)
- F) Außerordentliche Mitteilung über kostentechnische Angelegenheiten, welche sich negativ auf die Projektentwicklung und/oder dessen Investitionswert auswirken können
- G) Überprüfung etwaiger Avale (z. B. Bauhandwerks-Sicherungsbürgschaften gem. § 959f BGB und/oder Zahlungsbürgschaften) sowie deren Laufzeit
- H) **Plausibilisierung des fortgeschriebenen Kostensystems**
- I) **Überprüfung der weitergeführten Projektbuchhaltung für den Mittelabfluss**

IV. Termine

- A) **Überprüfung der Struktur der wesentlichen und vertragsrelevanten Terminpläne und Meilensteine**
- B) **Erstellung und/oder Weiterführung eines Monitoring-Terminplans zur Gegenüberstellung und Plausibilisierung von Terminplänen aus den Verträgen diverser Stakeholder**
- C) Außerordentliche Mitteilung über terminliche Angelegenheiten, welche sich negativ auf die Projektentwicklung und/oder dessen Investitionswert auswirken können
- D) **Teilnahme an und/oder Überprüfung von Projektbesprechungen inkl. anschließender Plausibilitätsprüfung der Protokolle des Verkäufers bzw. sonstigen Dritten**

V. Vergabe/Verträge

- A) **Überprüfung des Vertragsmanagements sowie des partnerschaftlichen Ansatzes zwischen den Projektparteien**
- B) **Plausibilisierung der Vergabetermine**

V. Vergabe/Verträge

- H) Überprüfung objektbezogener Verträge hinsichtlich technischer Belange zur Unterstützung der juristischen Vertreter des Investors
- C) Außerordentliche Mitteilung über vergabe- und/oder vertragstechnische Angelegenheiten, welche sich negativ auf die Projektentwicklung und/oder dessen Investitionswert auswirken können
- D) Teilnahme an und/oder Überprüfung der Leistungsabnahme sowie Benennung augenscheinlich erkennbarer Mängel hinsichtlich der kaufvertraglich geschuldeten Bauleistung, der Baugenehmigung sowie der Ausführungsplanung

VI. Risikomanagement

- A) Überprüfung der Konzeption des Risikomanagements des Investors in der Zuordnung von Verantwortung, Struktur, Kostenüberschreitung, Vertragsabweichung (Kosten, Termine u. Qualitäten) in Bezug auf die Zieleinhaltung sowie die Integration in das vorhandene Berichtswesen
- B) Überprüfung des Konfliktmanagements
- C) Außerordentliche Mitteilung über Angelegenheiten zum Risikomanagement, welche sich negativ auf die Projektentwicklung und/oder dessen Investitionswert auswirken können
- D) Plausibilisierung von Nachtragsanmeldungen

VII. Versicherung

- A) Plausibilisierung der Versicherungsstruktur hinsichtlich des Projektfortschritts
- B) Plausibilisierung des ermittelten Wiederherstellungswerts nach § 15 PfandG
- C) Außerordentliche Mitteilung über versicherungstechnische Angelegenheiten, welche sich negativ auf die Projektentwicklung und/oder dessen Investitionswert auswirken können
- D) Überprüfung der Erfüllung der in den Nutzerverträgen vereinbarten Ziele

VIII. Vermarktung

- A) Außerordentliche Mitteilung über vermarktungstechnische Angelegenheiten, welche sich negativ auf die Projektentwicklung und/oder dessen Investitionswert auswirken können
- B) Plausibilisierung des prozentualen Vermietungsstands auf Grundlage der Angaben des Investors
- C) Überprüfung der Erfüllung der in den Nutzerverträgen vereinbarten Ziele

IX. Nachhaltigkeit Entwurf

- A) Überprüfung der Ausführung hinsichtlich der in der Planung definierten Nachhaltigkeitsziele
- B) Überprüfung des Erfüllungsstandes der Zertifizierung
- C) Benachrichtigung des Bauherrn im Falle eines Risikos hinsichtlich der Zertifizierbarkeit bzw. Erreichung des angestrebten Levels
- D) Nachverfolgung der für die Erreichung eines bestimmten Levels in der Zertifizierung erforderlichen Maßnahmen
- E) Überprüfung der Ausführung auf Einhaltung der Anforderungen der EU-Taxonomie

1.3. PROJEKTSTUFE 3 -

PROJEKTABSCHLUSS- UND ÜBERGABEPHASE

I. Organisation

- A) Erstellung eines Berichts nach Abschluss aller Leistungen samt Übergabe der Monitoring relevanten Grundlagen an den Auftraggeber in digitaler Form:
- Zusammenfassung aller Erkenntnisse aus den Projektüberprüfungen der relevanten Kategorien I. Organisation, II. Qualität, III. Kosten (Beachtung des Proportionalitätsprinzips), IV. Termine, V. Vergabe/Verträge, VI. Risikomanagement, VII. Versicherungen, VIII. Vermarktung und IX. Nachhaltigkeit (Entwurf). Dies erfolgt stets und sofern zielführend unter Anwendung wesentlicher Kennzahlen mit standardisierter Herleitung
 - Abschließende Risikoklassifizierung fortwährender Risiken anhand vollständiger, präziser u. aktueller Daten
 - Einsatz von Analytik und Visualisierungen
-
- B) Überprüfung der digitalen Sortierung allgemeiner Objektunterlagen
-
- C) Überprüfung der Gesamtorganisation des Projekts in seinen Führungsfunktionen
-
- D) Teilnahme an und/oder Überprüfung von Projektbesprechungen inkl. anschließender Plausibilitätsprüfung der Protokolle des Verkäufers bzw. sonstigen Dritten
-
- E) Plausibilisierung vorliegender Gesamtbegutachtung der Bauausführung im Zeitraum zur Abnahme mit Projektzielen und Herstellungspflichten (z.B. Baubeschreibung, Bemusterungen und allgemein anerkannten Regeln der Technik)
-
- F) Durchführung von regelmäßigen Objektbegehungen zum Abgleich der Bauausführung mit Projektzielen und Herstellungspflichten (z. B. Baubeschreibung, Bemusterungen und allgemein anerkannten Regeln der Technik)

II. Qualitäten

- A) Plausibilisierung von Berechnungen auf gif-Standards (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.)
-
- B) Plausibilisierung der Abarbeitung/Freimeldung von Mängeln (Nachbegehung nach Freimeldung), welche während der Bauausführung und der Abnahme erkannt wurden
-
- C) Überprüfung des Dokumentationsprozesses bis zum Abschluss der Mängelbeseitigung
-
- D) Außerordentliche Mitteilung über qualitative Angelegenheiten, welche sich negativ auf die Projektentwicklung und/oder dessen Investitionswert auswirken können
-
- E) Überprüfung der monatlichen Leistungsstandmeldungen des Projektmanagements
-
- F) Überprüfung der Nachhaltigkeits- und Zertifizierungsprozesse
-
- G) Plausibilisierung vorliegender Gesamtbegutachtung der Bauausführung im Zeitraum zur Abnahme mit Projektzielen und Herstellungspflichten (z. B. Baubeschreibung, Bemusterung und allgemein anerkannten Regeln der Technik)
-
- H) Plausibilisierung des vom Vermessungsingenieur zu lieferndem Aufmaß in Relation zu den (kaufvertraglich) geschuldeten Flächen
-
- I) Überprüfung der Dokumentation von relevanten Bedenken- und/oder Behinderungsanzeigen

II. Qualitäten

- J) Überprüfung, ob Prüfprotokolle aller gesetzlich und behördlich vorgeschriebenen Nachweise und Gutachten sowie die für die Abnahme notwendigen Revisionsunterlagen und Dokumente (z. B. Baudokumentation) vorliegen und plausibel sind

- K) Durchführung von regelmäßigen Objektbegehungen zum Abgleich der Bauausführung mit Projektzielen und Herstellungspflichten (z. B. Baubeschreibung, Bemusterung und allgemein anerkannten Regeln der Technik)

III. Kosten

- A) Überprüfung der Einhaltung aller Kostenstrukturen

- B) Plausibilisierung von Rechnungen

- C) Plausibilisierung der Methoden zur Ermittlung des Projektstatus

- D) Überprüfung etwaiger Avale (z. B. Bauhandwerks-Sicherungsbürgschaft gem. § 959f BGB und/oder Zahlungsbürgschaft) sowie deren Laufzeit

- E) Plausibilisierung der Kostenfeststellung/en des Generalplaners / der Objekt- und Fachplaner

- F) Überprüfung der Kaufvertragssumme infolge geänderter Leistungen (z. B. monatlich)

- G) Außerordentliche Mitteilung über kostentechnische Angelegenheiten, welche sich negativ auf die Projektentwicklung und/oder dessen Investitionswert auswirken können

IV. Termine

- A) Erstellung und/oder Weiterführung eines Monitoring-Terminplans zur Gegenüberstellung und Plausibilisierung von Terminplänen aus den Verträgen der Stakeholder

- B) Außerordentliche Mitteilung über terminliche Angelegenheiten, welche sich negativ auf die Projektentwicklung und/oder dessen Investitionswert auswirken können

V. Vergabe/Verträge

- A) Plausibilisierung des Erfüllungsstands wesentlicher Verträge und geschuldeter Leistungen

- B) Überprüfung des Vertragsmanagements sowie des partnerschaftlichen Ansatzes zwischen den Projektparteien

- C) Überprüfung objektbezogener Verträge hinsichtlich technischer Belange zur Unterstützung der juristischen Vertreter des Investors

- D) Teilnahme an und/oder Überprüfung von Übergabe/n und Abnahme/n

- E) Teilnahme an und/oder Überprüfung von Nachabnahme/n

- F) Plausibilisierung der Wartungs-, Ver- und Entsorgungsverträge

VI. Risikomanagement

A) **Außerordentliche Mitteilung über Angelegenheiten zum Risikomanagement, welche sich negativ auf die Projektentwicklung und/oder dessen Investitionswert auswirken können**

B) **Überprüfung des Konfliktmanagements**

VII. Versicherungen

A) **Teilnahme an und/oder Überprüfung von Übergabe/n und Abnahme/n**

B) **Außerordentliche Mitteilung über versicherungstechnische Angelegenheiten, welche sich negativ auf die Projektentwicklung und/oder dessen Investitionswert auswirken können**

VIII. Vermarktung

A) **Dokumentation aller vorangegangener Schritte des Kapitels Vermarktung**

IX. Nachhaltigkeit Entwurf

A) **Feststellung des Status der Einhaltung rechtlicher Anforderungen im Hinblick auf Zertifizierung**

B) **Kontrolle des finalen Energieausweises auf Abbildung des gebauten Gebäudes**

C) **Überwachung der Termischiene zur Einreichung bei der Zertifizierungsinstitution**

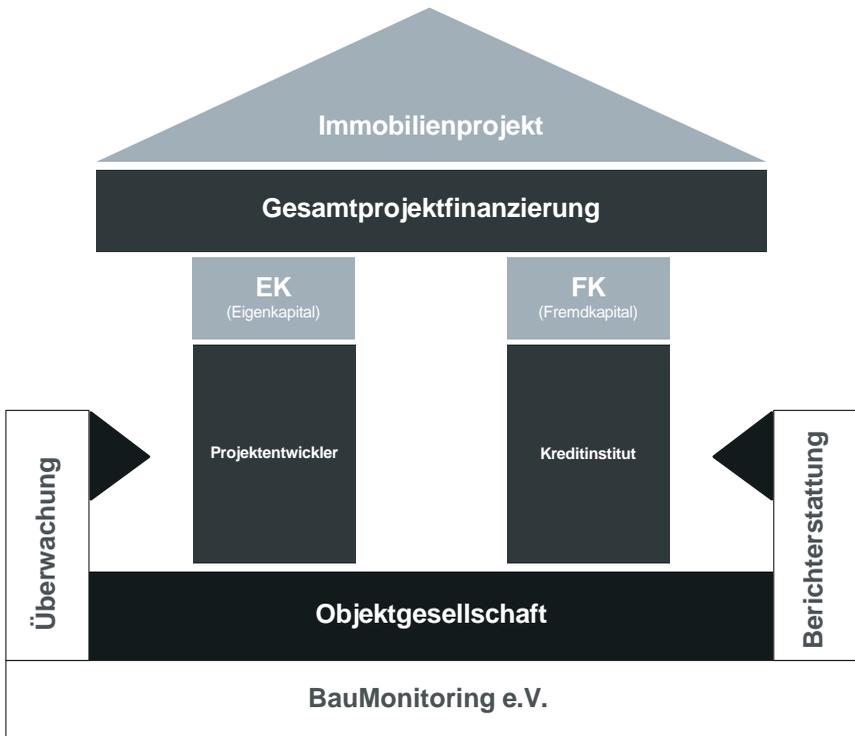
D) **Nachverfolgung des Status der Konformitätsprüfung sowie Nachreichungen**

E) **Feststellung von Abweichungen oder Feststellung der Konformität mit der EU-Taxonomie**

2. ORGANIGRAMME

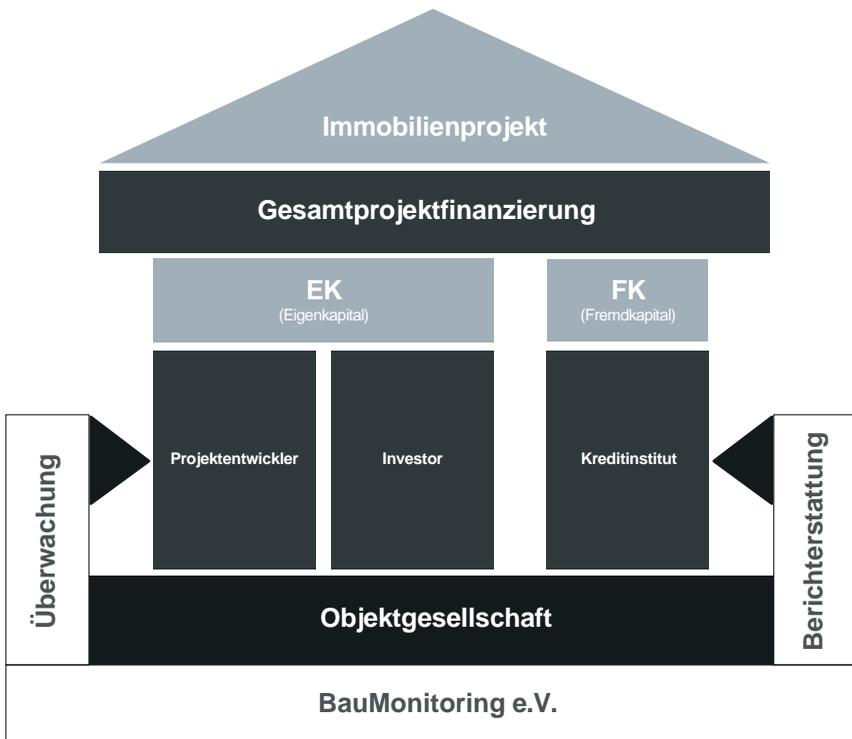
2.1. PROJEKTENTWICKLER ALS INVESTOR

Tritt der Projektentwickler selbst als Investor auf, so verfügt er neben der Projektidee und dem Projektstandort auch über das notwendige Eigenkapital, um genügend Fremdkapital vom Kreditinstitut leihen zu können und damit anschließend das Projekt durchzuführen. Der BauMonitoring e.V. überwacht, ob der Kapitalsdienst jederzeit durch den Projektentwickler erbracht werden kann.



2.2. JOINT VENTURE ZWISCHEN PROJEKTENTWICKLER UND INVESTOR

Verfügt der Projektentwickler lediglich über Projektidee und Projektstandort und nicht über das von einem Kreditinstitut geforderte Eigenkapital, kann ein Joint Venture mit einem Investor (oder Mezzanine-Geber) eine Alternative sein, der den notwendigen Eigenkapitalersatz zur Verfügung stellt. Der BauMonitoring e.V. überwacht, ob der Kapitaldienst jederzeit durch das Joint Venture erbracht werden kann.





Impressum

Leistungsbild BauMonitoring e.V. - Version 2.2

Herausgeber: BauMonitoring e.V.

Willy-Brandt-Straße 1 || 20457 Hamburg

E kontakt@baumonitoring-ev.de

Redaktionelle Bearbeitung:

BauMonitoring e.V.-Arbeitskreis

Unser Zeichen: BMe.V.

Datum: 6. März 2024

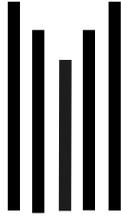
Status: Version 2.2

www.baumonitoring-ev.de



Printed in Germany

Copyright © BauMonitoring e.V.



BAUMONITORING

