

Red-Flag-Report

Muster eines Kurzberichts nach der Objektbegehung

MUSTER

Muster mit fiktiven Daten. Gebäude, Werte, Befunde und Kosten sind frei erfunden und haben keinen Bezug zu einem realen Objekt.

OBJEKT (FIKTIV)

Bezeichnung	Bürogebäude „Beispielhaus Mainufer“
Standort	Musterstadt
Nutzung	Büro, sechs Mieter
Baujahr	1998, Teilmodernisierung 2011
Größe	12.400 m² BGF, sieben Geschosse und ein Untergeschoss
Anlass	Ankaufsprüfung für einen Investor
Grundlage	Begehung an einem Tag, Sichtung des Datenraums, Gespräch mit dem Facility Manager

Ergebnis auf einen Blick

Gesamtbewertung

Die Gebäudetechnik ist insgesamt betriebsfähig, hat aber einen deutlichen Erneuerungsbedarf. Drei der sieben Gewerke zeigen Auffälligkeiten, die vor dem Ankauf geklärt oder im Preis berücksichtigt werden sollten. Kritisch sind vor allem Kälte und Lüftung.

163 bis 285

T€

Kurzfristig (0 bis 12 Monate)

1.085 bis 1.495

T€

Mittelfristig (1 bis 5 Jahre)

500 bis 750

T€

Langfristig (5 bis 10 Jahre)

1.748 bis 2.530

T€, 141 bis 204 €/m²

Gesamt (je m² BGF)

Ampel nach Gewerk

GEWERK	BEWERTUNG	KERNBEFUND
Heizung	● Gelb	Zwei Gas-Brennwertkessel (2011), Verteilung teils aus 1998. Kein dokumentierter hydraulischer Abgleich.
Lüftung und Klima	● Rot	Zwei zentrale RLT-Geräte aus 1998. Hygieneinspektion nach VDI 6022 nicht nachweisbar, Wärmerückgewinnung veraltet.
Kälte	● Rot	Kaltwassersatz mit auslaufendem Kältemittel (R404A), Alter 24 Jahre. Nachfüllung zunehmend teuer und unsicher.
Sanitär und Trinkwasser	● Gelb	Untersuchungsergebnisse unter dem Maßnahmenwert. Mehrere Totleitungen in den Steigzonen.
Elektro	● Gelb	Niederspannungshauptverteilung aus 1998. Prüffristen nach DGUV V3 bei zwei Unterverteilungen überschritten.
Gebäudeautomation	● Gelb	Proprietäres System, Softwarestand veraltet, Wartungsvertrag ausgelaufen.
Aufzüge	● Grün	Drei Aufzüge, Prüfnachweise nach BetrSichV aktuell. Steuerungen aus 2008.

Rot: erheblicher Handlungsbedarf oder Haftungsrisiko. Gelb: Handlungsbedarf, planbar. Grün: unauffällig.

Red Flags

Diese Punkte sollten vor dem Ankauf geklärt oder im Preis berücksichtigt werden.

RED FLAG 1 Kältetechnik vor dem Ausfall

Kälte

Befund und Risiko Der Kaltwassersatz arbeitet mit R404A. Das Kältemittel wird nach der F-Gas-Verordnung schrittweise knapper und teurer. Bei einem Ausfall im Sommer ist die Kühlung der Büroflächen nicht gesichert.

Empfehlung Austausch in die Kaufpreisbetrachtung aufnehmen, Dichtheitsnachweis vor Vertragsschluss einfordern.

Kostenrahmen des Gewerks 268 bis 355 T€

RED FLAG 2 Hygienenachweis der Lüftungsanlagen fehlt

Lüftung und Klima

Befund und Risiko Für die beiden RLT-Geräte liegt keine Hygieneinspektion nach VDI 6022 vor. Das ist ein Haftungsthema für Eigentümer und Betreiber und kann Mietminderungen auslösen.

Empfehlung Inspektion als Bedingung vor dem Closing vereinbaren, Instandsetzungskosten im Preis berücksichtigen.

Kostenrahmen des Gewerks 465 bis 680 T€

RED FLAG 3 Prüfnachweise der Elektroanlage lückenhaft

Elektro

Befund und Risiko Bei zwei Unterverteilungen sind die Prüf Fristen nach DGUV V3 überschritten. Prüfprotokolle für Teile der festen Installation fehlen.

Empfehlung Prüfung kurzfristig nachholen lassen, Ergebnisse als Anlage zum Kaufvertrag verlangen.

Kostenrahmen des Gewerks 235 bis 350 T€

RED FLAG 4 Gebäudeautomation ohne Betreuung

Gebäudeautomation

Befund und Risiko Das System ist herstellergebunden, der Wartungsvertrag ist ausgelaufen und der Softwarestand veraltet. Störungen können dadurch nur mit Verzögerung behoben werden.

Empfehlung Neuen Wartungsvertrag vor Übergabe abschließen, Migration auf ein offenes System einplanen.

Kostenrahmen des Gewerks 170 bis 265 T€

Investitionsbedarf (CAPEX)

Kostenrahmen nach Gewerk und Zeithorizont, in Tausend Euro netto. Die Werte beruhen auf Kennwerten und haben eine Genauigkeit von etwa ± 30 Prozent. Sie ersetzen kein Angebot.

GEWERK	MASSNAHME	0 BIS 12 MONATE	1 BIS 5 JAHRE	5 BIS 10 JAHRE
Heizung	Hydraulischer Abgleich und Regelungsoptimierung	35 bis 60		
	Erneuerung der Wärmeerzeugung inkl. Konzept		380 bis 520	
Lüftung und Klima	Hygieneinspektion VDI 6022 und Instandsetzung	45 bis 80		
	Erneuerung von zwei RLT-Zentralgeräten		420 bis 600	
Kälte	Dichtheitsprüfung und Leckagebehebung	8 bis 15		
	Austausch Kaltwassersatz inkl. Rückkühler		260 bis 340	
Sanitär und Trinkwasser	Rückbau der Totleitungen, Spülkonzept	25 bis 40		
	Teilerneuerung der Steigleitungen			110 bis 170
Elektro	Prüfung nach DGUV V3 und Mängelbeseitigung	30 bis 55		
	Erneuerung der USV-Batterien		25 bis 35	
	Modernisierung der Niederspannungshauptverteilung			180 bis 260
Gebäudeautomation	Software-Update und neuer Wartungsvertrag	20 bis 35		
	Migration auf ein offenes Automationssystem			150 bis 230
Aufzüge	Modernisierung der Aufzugssteuerungen			60 bis 90
Summe (T€)		163 bis 285	1.085 bis 1.495	500 bis 750

Gesamt: 1.748 bis 2.530 T€, 141 bis 204 €/m² (12.400 m²)

Betreiberpflichten, Energie und Grundlagen

Betreiberpflichten im Blick

- Trinkwasser: Untersuchungspflichten nach Trinkwasserverordnung, Hygiene nach VDI 6023
- Lüftung: Hygieneinspektionen nach VDI 6022
- Elektro: wiederkehrende Prüfungen nach DGUV Vorschrift 3
- Aufzüge und überwachungsbedürftige Anlagen: Prüfungen nach Betriebssicherheitsverordnung
- Kälte: Dichtheitskontrollen nach F-Gas-Verordnung

Energie und Nachhaltigkeit

Der Wärmebedarf wird bisher vollständig über Gas gedeckt. Für eine belastbare Bewertung des Dekarbonisierungspfads empfehlen wir im Vollbericht einen Abgleich mit den Zielwerten der Branche und eine Einschätzung zur Anlagenerneuerung mit erneuerbarer Wärmeerzeugung.

Vorgehen und Abgrenzung

Der Bericht beruht auf einer Begehung, der Sichtung der bereitgestellten Unterlagen und Gesprächen mit dem Betrieb. Messungen und Öffnungen sind nicht Bestandteil. Nicht geprüft wurden Brandschutz, Tragwerk, Schadstoffe und Außenanlagen. Im Anschluss an den Red-Flag-Report folgt der ausführliche Bericht mit Bestandsaufnahme je Gewerk, Kostenschätzung und Maßnahmenplan.

Hinweis: Dieser Bericht ist ein Muster. Alle Angaben sind fiktiv. Echte Berichte werden auf Basis des tatsächlichen Objekts und der zugänglichen Unterlagen erstellt.