



IMMOBILIEN
WIRTSCHAFTLICHE
BERATUNG

LÖSUNGEN MIT
WEITBLICK.

Die 10 größten Irrtümer zur Betreiberverantwortung

Verkehrssicherung im Arbeitsalltag



Jan-Niklas Biermann

B.Sc. Immobilienwirtschaft und -management,
Bereichsleiter Portfoliomanagement

- 2010 – 2013 Ausbildung Immobilienkaufmann, nowo Immobilien
- 2013 – 2017 Studium Immobilienwirtschaft und -management, HAWK Holzminden
- 2017 – 2025 Projektleiter Bestandsmanagement, iwb
- seit 2026 Bereichsleiter Portfoliomanagement, iwb



Robert Buschtöns

B.A. Business Administration, Fachgebietsleiter

- 2014 – 2017 HPI Germany Hotelbesitz GmbH
- 2018 – 2021 Projektentwicklung Centro Hotel Group
- 2021 – 2025 Projektleiter Bestandsmanagement
iwb Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH
- seit 2026 Fachgebietsleiter Verkehrssicherung
iwb Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH

Montagmorgen | Ein Sturz im Treppenhaus

- Hauswart
 - Ein auffälliger Zustand ist seit Wochen bekannt
- Dienstleister
 - Im Prüfprotokoll befindet sich ein Foto
- Technik
 - Eine E-Mail liegt vor. Ein Auftrag fehlt
- ❖ Wer sorgt dafür, dass aus der Feststellung eine abgeschlossene Maßnahme wird?



KI-generiertes Beispielbild

- Welche Aussage kennen Sie aus Ihrem Alltag?

01

**„Dafür haben wir doch einen
Dienstleister.“**

02

**„Unsere Hausmeister sehen so
etwas ohnehin.“**

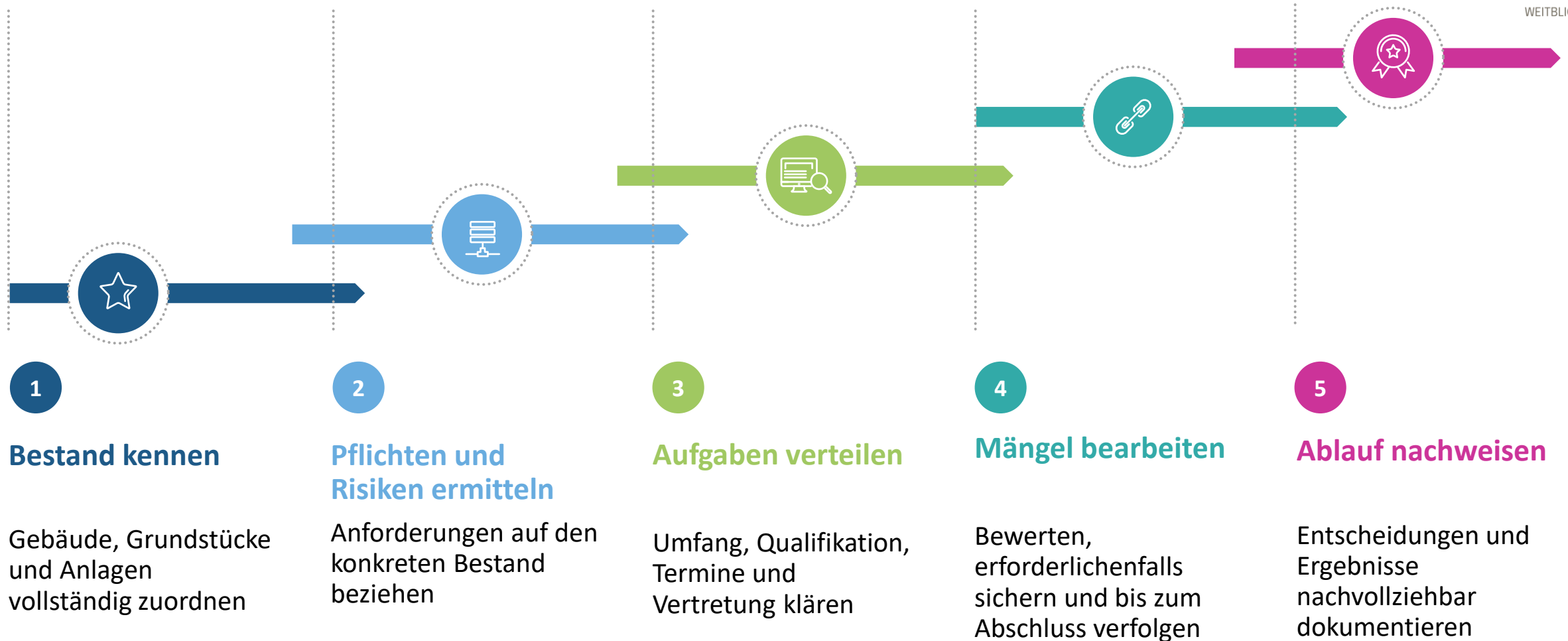
03

**„Das steht alles in unserer Excel-
Liste.“**

04

**„Bei uns ist bisher noch nie etwas
passiert.“**

Grundlage | Betreiberverantwortung als Organisationsprozess



Die 10 größten Irrtümer zur Betreiberverantwortung

KI-generiertes Beispielbild

Jan-Niklas Biermann, Robert Buschtöns, Die 10 größten Irrtümer zur Betreiberverantwortung

17.09.2026 | Seite 6

Irrtum 1 | „Mit dem Dienstleister sind wir aus der Verantwortung.“

- Leistungsumfang und Abgrenzung
 - Was ist konkret enthalten und was nicht
- Passende Qualifikation
 - Welche Fachkunde oder Unterweisung ist erforderlich
- Einheitliche Nachweise
 - In welcher Form werden Prüfungen dokumentiert
- Eskalation bei Gefahr und Abweichung
 - Was passiert bei Gefahr in Verzug
- Interne Kontrolle und Nachverfolgung
 - Wer überprüft die Vollständigkeit
 - Wer übernimmt die Nachverfolgung



KI-generiertes Beispielbild

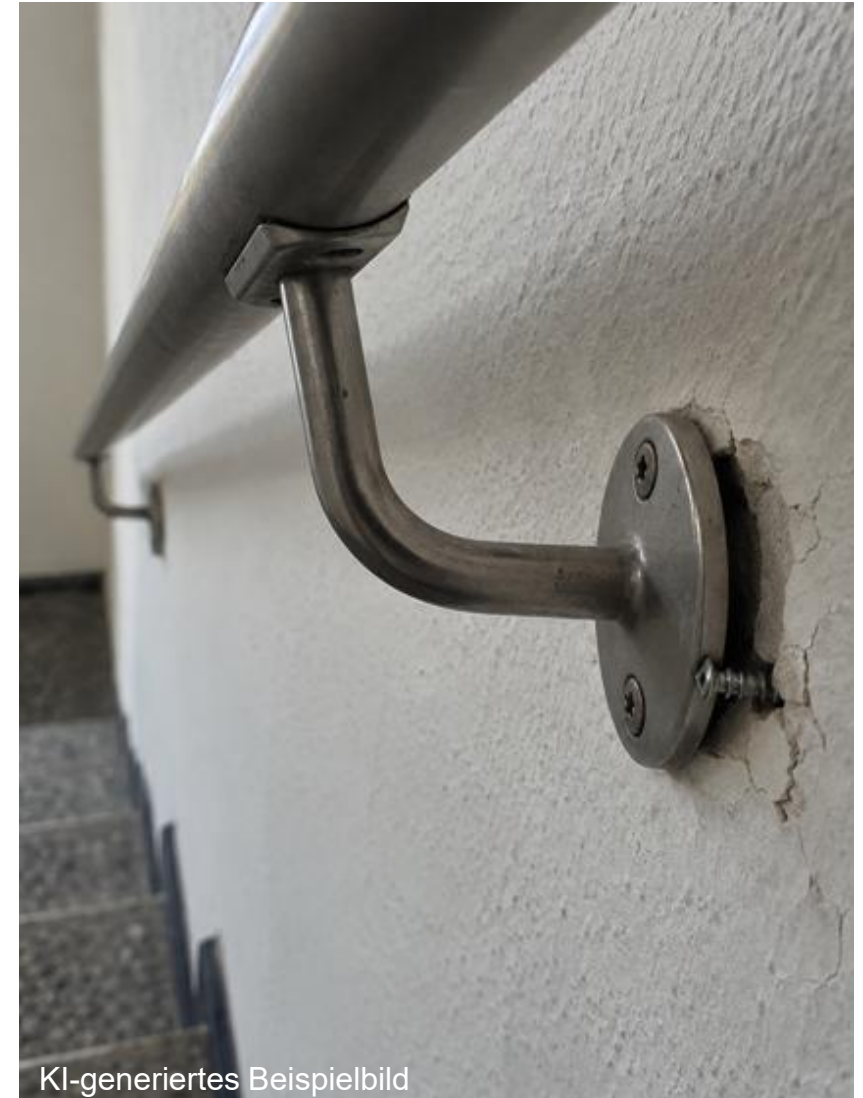
- Objektnähe
 - Sind regelmäßig vor Ort
 - Kennen die Gebäude
 - Können Veränderungen früh bemerken
- Klarer Prüfauftrag
 - Qualifikation, Befugnisse und Eskalationsweg festlegen
- Verbindlicher Ablauf
 - Feststellungen melden und bearbeiten
 - Vertretung sicherstellen



KI-generiertes Beispielbild

Irrtum 2 | „Unsere Hausmeister sehen ohnehin alles.“

Schritte	Erforderliches Ergebnis
Erkennen und melden	Feststellung eindeutig am Objekt erfasst
Bewerten und sichern	Risiko bewertet, nötige Sofortmaßnahme greift
Beauftragen und verfolgen	Verantwortlicher und Frist stehen fest
Kontrollieren und schließen	Erledigung geprüft und nachgewiesen



KI-generiertes Beispielbild

Irrtum 3 | „Solange nichts passiert, funktioniert unser System.“

- Die Abwesenheit eines Schadens ist kein Nachweis funktionierender Organisation
 - Ein unklarer Prozess, kann durch engagierte Mitarbeiter kompensiert werden
- Schäden sind nachlaufende Kennzahlen
 - Wenn der Schaden passiert ist es meist zu spät
- Verlässliche Kennzahlen zeigen schwächen im System
 - Wie viele Prüfungen wurden fristgerecht abgeschlossen?
 - Wie viele (kritische) Mängel sind offen?
 - Wie häufig fehlen Fotos, Freigaben, Abschlussnachweise?



KI-generiertes Beispielbild

Irrtum 3 | „Solange nichts passiert, funktioniert unser System.“

„Der 10 Minuten Test“



Irrtum 4 | „Eine Excel-Liste reicht völlig aus.“



KI-generiertes Beispielbild

- Verbindliche Daten
 - eine aktuelle Datenbasis
 - eindeutige Objekte und Aufgaben
 - verknüpfte Protokolle und Fotos
- Verbindliche Bearbeitung
 - Zuständigkeiten und Vertretung
 - Fristenüberwachung und Eskalation
 - nachvollziehbarer Status und Abschluss

iGIS **SIX**

Eine Software biete diese Vorteile und ergänzt Ihren Prozess um das notwendige Werkzeug

Irrtum 5 | „Jeder Mangel muss sofort vollständig beseitigt werden.“

- Nicht in ein Ohnmachtsgefühl verfallen
 - Zu viele Mängel, das schaffen wir nie!
 - Zu hohe Kosten, wer soll das alles bezahlen?
- Gefahr angemessen bewerten
 - Was kann passieren, wenn wir nichts tun?
 - Wer ist wie häufig der Gefahr ausgesetzt?
 - Welche kurzfristige Maßnahme senkt das Risiko sofort auf ein vertretbares Niveau?



KI-generiertes Beispielbild

Irrtum 5 | „Jeder Mangel muss sofort vollständig beseitigt werden.“

- Gefahr dauerhaft beseitigen
 - nachdem erste Sicherungsmaßnahme erfolgt ist
 - Verantwortlichkeit klären
 - Dokumentation beibehalten
- Wichtig ist der Plan
 - Welche Mängel werden Priorisiert?
 - Warum wurde er Priorisiert?



KI-generiertes Beispielbild

Irrtum 6 | „Wir kennen alle unsere Prüfpflichten“

Typische Lücke	Konsequenz
Ein Objekt fehlt	Es werden keine Prüfaufgaben erzeugt
Eine Pflicht fehlt	Es werden keine Prüfaufgaben erzeugt
Der Auslöser fehlt	Umbau, Ankauf/ Neubau oder Nutzungsänderung lösen keine Neubewertung aus



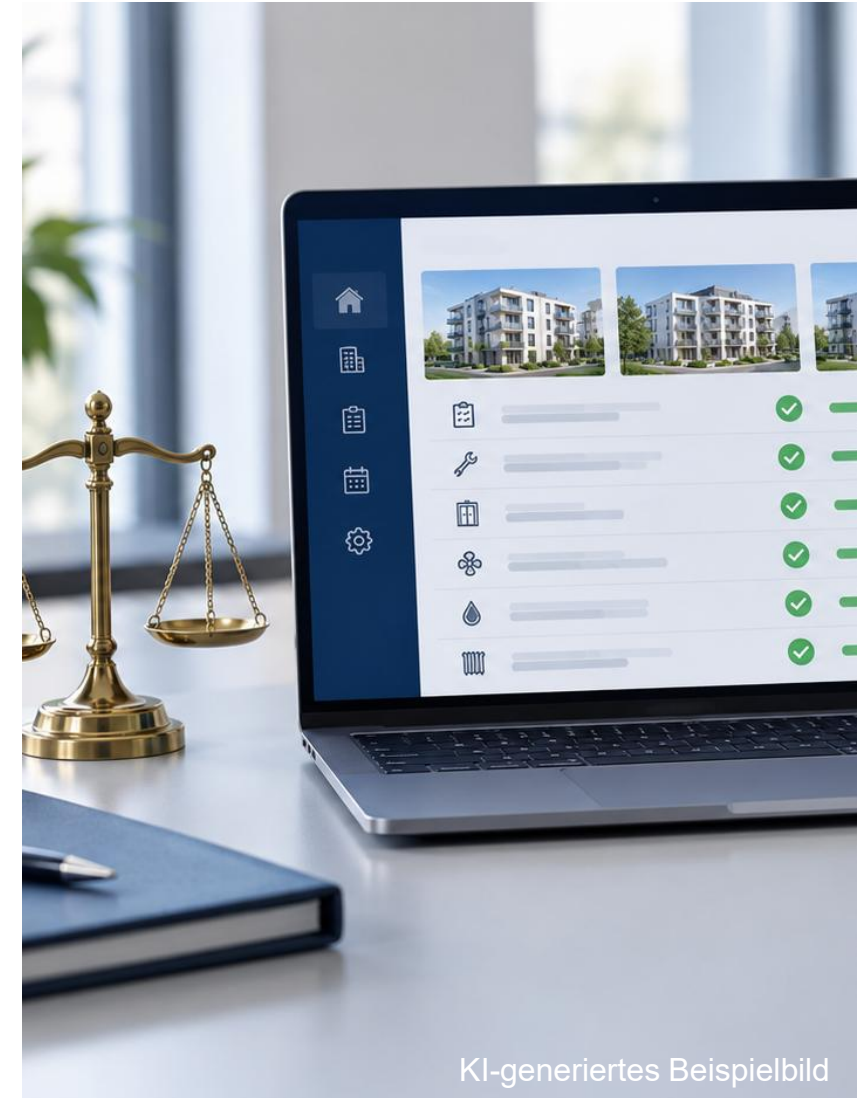
KI-generiertes Beispielbild

Irrtum 6 | „Wir kennen alle unsere Prüfpflichten“

Pflichtenkatalog zur Verkehrssicherung in Wohngebäuden												
Objektebene	Kapitel-Nr.	Bereich-Nr.	Pflicht-Nr.	Risiko-Nr.	Kapitel	Objektbereich	Prüfung	Aufgabe/Prüfungsart	Arbeitsanweisung	Prüfrolle Standard	Prüfintervall Richtwert	Rechtl. Grundlage, Urteile, Normen und Richtlinien
Allgemeine Pflichten												
A	9	91	912	912	Gebäudeumfeld	Grünanlage und Ausstattung	Grünanlage, Rasenflächen	Sichtkontrolle	Sichtkontrolle der gesamten Grünanlage (auch geduldeter Trampelpfade) auf offensichtliche Gefährdungen. (Ast- oder Baumbruch, tiefe Löcher, Sperrmüll, Abfälle oder sonstige Verschmutzungen)	Hausmeister	1 Monat	allg. Verkehrssicherungspflicht, Haftungsrisiko nach § 823 Abs. 1 BGB; LBO
A	9	91	931	931	Gebäudeumfeld	Grünanlage und Ausstattung	Bänke, Tische, Müllbehälter	Sichtkontrolle	Überprüfung auf sichere Benutzbarkeit, scharfkantige Ecken, Absplinterungen	Hausmeister	1 Monat	
A	9	92	921	921	Gebäudeumfeld	Grünanlage und Ausstattung	Zäune, Mauern, Hecken, Schranken	Sichtkontrolle	Überprüfung auf ordnungsgemäßen Zustand.	Hausmeister	1 Monat	
A	9	92	922	922	Gebäudeumfeld	Grünanlage und Ausstattung	Zugangsbeschränkung zu Bahngleisen	Sichtkontrolle	Überprüfung auf ordnungsgemäßen Zustand.	Hausmeister	1 Monat	
A	9	96	961	961	Gebäudeumfeld	Grünanlage und Ausstattung	Wasserflächen (z.B. Teiche)	Sichtkontrolle	Prüfung der Uferbereiche und des ordnungsgemäßen Zustands der Sicherung gegen Ertrinken bei nicht eingefriedeten Wasserflächen (z.B. Gartenteiche, Löschwasserteiche, Regentonnen). Überprüfung der Sicherung gegen unbefugten Zutritt bei eingefriedeten Wasserflächen.	Hausmeister	1 Woche	allg. Verkehrssicherungspflicht, Haftungsrisiko nach § 823 Abs. 1 BGB; BGH, 12.11.1996, Az.: VI ZR 270/95
A	3	34	343	343	Gebäudeumfeld	Flächen für die Feuerwehr	Feuerwehruzufahrten, Aufstellflächen und Beschilderung	Sichtkontrolle	Flächen auf dem Grundstück, die als Rettungswege dienen, als auch die Flächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und dürfen nicht zum Abstellen von Fahrzeugen oder Lagergut benutzt werden. Die Sicherheitszeichen (Hinweisschilder) müssen sowohl auf den Zweck der Flächen hinweisen als auch auf die Verpflichtung, diese „freizuhalten“. Die Mindestmaße der Zu- und Durchfahrt betragen 3,00 m Breite und 3,50 m Höhe.	Hausmeister	6 Monate	LBO, DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken

Irrtum 7 | „Mit der richtigen Software sind wir automatisch rechtssicher.“

- Zielprozess
 - Ablauf von der Pflicht bis zum abgeschlossenen Nachweis
- Rollen und Entscheidungen
 - Verantwortung, Vertretung und Eskalation
- Datenqualität
 - Vollständige Grundlage und geregelte Pläne
- Wirksamkeit im Alltag
 - Nutzbare Erfassung und messbare Prozessverbesserung



KI-generiertes Beispielbild

Irrtum 8 | „Betreiberverantwortung ist allein Sache der Technik.“

Beteiligte Rollen	Beitrag zum Gesamtprozess
Geschäftsleitung	Rahmen, Verantwortlichkeiten und Ressourcen
Technik	Fachliche Bewertung und Maßnahmensteuerung
Hauswarte und Bestandsmanagement	Kontrollen, Beobachtungen und Bewohnerhinweise
Einkauf und externe Dienstleister	Leistungsbeschreibung, Ausführung und Rückmeldung
Personal und IT	Qualifikation, Systeme und Berechtigungen



Irrtum 9 | „Dokumentation ist nur Bürokratie“



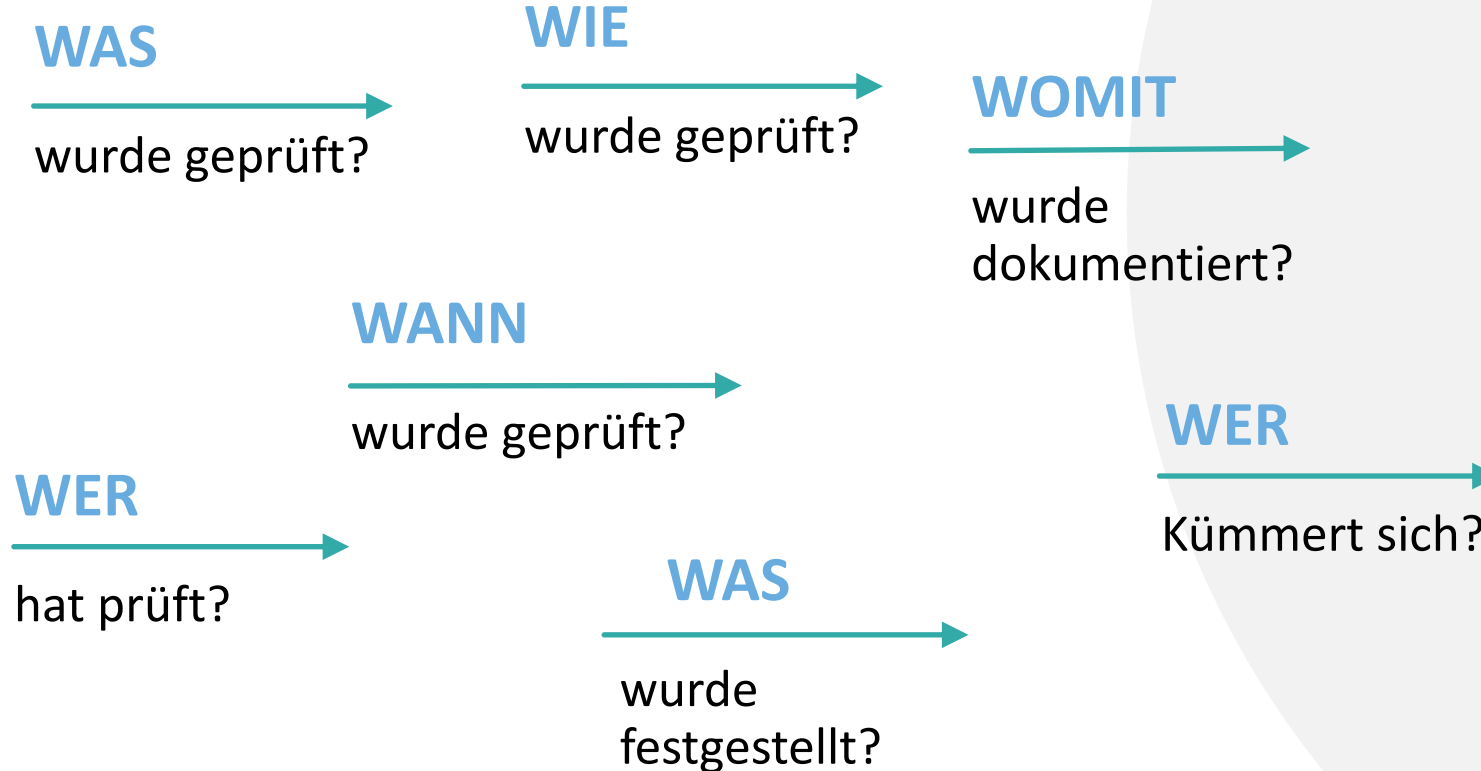
KI-generiertes Beispielbild

gute Dokumentation erfüllt drei Funktionen

- sie steuert den laufenden Prozess
- sie schafft Wissen
- sie ermöglicht den Nachweis im Streit- oder Schadensfall

Irrtum 9 | „Dokumentation ist nur Bürokratie“

- Ziel ist keine möglichst große Datenmenge, sondern:



Irrtum 10 | „Betreiberverantwortung kostet nur Geld und Zeit“

- Betreiberverantwortung gut zu organisieren, kostet Geld!
- Fehlende oder unklare Organisation der Betreiberverantwortung kostet u. U. mehr
 - Doppelte Prüfungen
 - Ungeplante Maßnahmen
 - Schlecht gesteuerte Dienstleister
 - Aufwendige Suche nach Nachweisen
 - **Auseinandersetzungen/ Reputation**



KI-generiertes Beispielbild

Irrtum 10 | „Betreiberverantwortung kostet nur Geld und Zeit“

- Durch gute Organisation Aufgaben sinnvoll zuordnen
 - Effizient auf Rollen verteilen, nicht zu kleinteilig
 - Fahrtwege optimieren
 - Intervalle harmonisieren
 - Schnittstellen reduzieren
- ❖ Durch gute Organisation Prüfungen zielgerichtet gestalten und Aufwände reduzieren



KI-generiertes Beispielbild

10 Kernaussagen

1

Aufgaben sind delegierbar. Die Verantwortung für klare Beauftragung, funktionierende Schnittstellen und angemessene Steuerung bleibt.

2

Hauswarte sind ein zentraler Teil des Sicherheitsprozesses. Sie sind jedoch nicht der gesamte Prozess

3

Nicht der ausgebliebene Unfall beweist die Qualität der Organisation, sondern die verlässlich funktionierende Prozesskette

4

Belastbarkeit entsteht durch klare Daten, Zuständigkeiten, Fristen, Eskalation und Abschlussnachweise – nicht durch eine Datei

5

Nicht jeder Mangel braucht sofort die endgültige Reparatur. Aber jeder relevante Mangel braucht sofort angemessene Entscheidungen.

10 Kernaussagen

6 Vollständigkeit erfordert klare Verknüpfungen von Objekt, Pflicht, Qualifikation, Intervall und Nachweis – keine lange Prüfliste.

7 Software schafft nur dann Transparenz und Verbindlichkeit, wenn Prozesse, Rollen und Daten geklärt sind.

8 Betreiberverantwortung ist organisatorisch eine Managementaufgabe und operativ eine klar zu verteilende Gemeinschaftsleitung

9 Gute Dokumentation ist nicht möglichst umfangreich. Sie ist so knapp wie möglich und so vollständig wie nötig.

10 Professionelle Betreiberverantwortung heißt: Aufgaben risikogerecht organisieren und klaren Rollen zuordnen – statt Kontrollen maximieren

1. Sind Prüfpflichten jedem relevanten Objekt zugeordnet?
2. Sind Aufgabe und erforderliche Qualifikation eindeutig?
3. Sind Umfang, Nachweis und Eskalation extern geregelt?
4. Sind Fristen und überfällige Aufgaben sichtbar?
5. Gibt es einheitliche Kriterien zur Mängel Priorisierung?
6. Greifen bei akuter Gefahr wirksame Sofortmaßnahmen?
7. Laufen Beschwerden und Feststellungen im selben Prozess?
8. Funktioniert die Bearbeitung auch bei Abwesenheit?
9. Ist die Erledigung einer Maßnahme tatsächlich kontrolliert?
10. Gelingt der Nachweis im 10-Minuten-Test?



IMMOBILIEN
WIRTSCHAFTLICHE
BERATUNG

LÖSUNGEN MIT
WEITBLICK.

Ihre Fragen und Erfahrungen

Wo gehen in Ihrer Prozesskette
Informationen oder Maßnahmen verloren?

Welcher der zehn Irrtümer begegnet Ihnen am häufigsten?



Vielen Dank für Ihr Interesse



Jan-Niklas Biermann
Bereichsleiter
Portfoliomanagement
j.biermann@iwb-e.de
+49 531 23808-61

iwb Immobilienwirtschaftliche
Beratung GmbH
Schleinitzstraße 16
D-38106 Braunschweig

Robert Buschtöns
Fachgebietsleiter
Verkehrssicherung
r.buschtoens@iwb-e.de
+49 531 23808-49