

Präventionsstrategie

Schadenfreier Bau und Betrieb von Wohnungen – Bauschäden lassen sich vermeiden

Zu spät erkannte und durch unplanmäßige Einwirkung von Feuchtigkeit hervorgerufene Bauwerkschäden stellen bis heute den größten und teuersten Anteil der sogenannten vermeidbaren Bauwerkschäden dar. Auch durch die anerkannten Regeln der Bautechnik sowie ein umfassendes Verordnungs- und Normenwesen werden die Schäden nicht weniger und die Kosten zu ihrer Beseitigung steigen.



Schäden entstehen nicht nur wenn gebaut wird, sondern auch, wenn der Bau unterbrochen wird. Fehlt der Feuchteschutz, und sei es nur eine Abdeckung, kann Regen oder Schnee ungehindert Dämmung und Innenräume durchfeuchten. Foto: Gerd Warda

Bauschäden nehmen zu

Ausgehend von einer Schadenquote von ca. 15% (BauInfoConsult, Düsseldorf) der Bauleistungen wird von dem Institut für 2019 eine Fehlerkostensumme von 20,79 Milliarden Euro berechnet – in 2018 lagen die deutschlandweiten Fehlerkosten noch bei 17,78 Milliarden Euro.

Der VHV-Bauschadenbericht 2020 hat unter Verwendung von Daten der Versicherer ermittelt, dass die Höhe der Schadenkosten in den vergangenen fünf Jahren nochmals stark angestiegen ist, insbesondere im Bereich der Wasser- und Feuchteschäden. Wie bereits in dieser Reihe dargestellt, berichtete der GDV, dass im Jahr 2019 die Versicherer im Rahmen der Wohngebäudeversicherung Leitungswasserschäden in Höhe von 3,08 Milliarden Euro beglichen haben. Das sind 54 Prozent aller versicherten Schäden. Bei 1,07 Millionen Schäden im Jahr entspricht das fast 3.000 Schäden am Tag. Das heißt in fast 3.000 Wohnungen werden die Nutzer massiv beeinträchtigt. Die zugelassenen Baustoffe und Systeme für Rohbau und Ausbau sollen immer mehr Funktionen übernehmen und in ihrer Handhabung einfacher werden. Ihre Verwendung be-

inhaltet steigende Qualifikationsanforderungen. Die steigenden Anforderungen durch immer komplexere Baunormen, Termindruck und Fachkräftemangel führen häufig zur Überforderung. Dadurch steigt auch die Fehleranfälligkeit bei der Planung und auf der Baustelle. Bauschäden sind aber zu weiten Teilen vermeidbar. Wie sollten sich nun Wohnungsunternehmen besser darauf einstellen, um ihre Gebäude auch weiterhin zu angemessenen Bedingungen versichern zu können?

Präventionsstrategie

In den Workshops des FORUM LEITUNGSWASSER der AVW Unternehmensgruppe wurde Wohnungsunternehmen empfohlen, eine für ihre Bestände geeignete Präventionsstrategie zu erarbeiten. Sie ist ein Element der Nachhaltigkeitsstrategie, denn die Vermeidung von Leitungswasserschäden bedeutet auch:

- Reduzierung Arbeitsaufwand,
- Kostenersparnis,
- störungsarmes Wohnen,
- Das Lebensmittel Wasser wird nicht „verschwendet“

Voraussetzung ist, dass Schadenprävention – vergleichbar zur Beachtung der Verkehrssicherungspflichten – ein Managementthema wird.

Ziele	Weniger Leitungswasser-Schäden !	
	Versicherbarkeit aller Gebäude und angemessene Prämien	
Branche	Wohnungswirtschaft	Versicherer
Motivation	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Reduzierung Anzahl LW-Schäden <input type="checkbox"/> Aufwand im WU senken <input type="checkbox"/> Störungen der Mieter vermeiden <input type="checkbox"/> Gute Handwerker binden <input type="checkbox"/> Störungshäufigkeit mindern <input type="checkbox"/> Gutes Image sichern 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Reduzierung des LW-Schadenaufwands <input type="checkbox"/> Kundenbindung
Aktion	Prävention /Prophylaxe	
	<ul style="list-style-type: none"> • Risikomanagement • Schadenmanagement <ul style="list-style-type: none"> • Schadenmeldung • Instandsetzung / Reparatur • Dokumentation 	<ul style="list-style-type: none"> • Präventionsberatung • Richtlinien und Arbeitshilfen • Schadenursachen-auswertung • Arbeitshilfen und Info-Blätter • Sachverständigenunterweisung
Implementierung des Präventionsmanagements in Wohnungsunternehmen		
mit Unterstützung des AVW Forum Leitungswasser		

Voraussetzungen für das Präventionsmanagement sind:

1. Optimierung der Organisation und Schadenbewusstsein
2. Schadenvermeidende Planung der Investitionen für Bau und Bewirtschaftung
3. Einführung eines Qualitätsmanagements zur Qualitätssicherung unter Nutzung von Monitoringverfahren
4. Verbesserung der Qualifikationen der an Planung, Bau und Betrieb Beteiligten.

Gute Erfahrungen machen Wohnungsunternehmen mit einer von der Geschäftsleitung eingesetzten „Arbeitsgruppe Schadenprävention“, in der die kaufmännischen und technischen Abteilungen kompetent vertreten sind.

Hier stehen folgende Aufgaben an:

- Auswertung von Schadenereignissen und Versicherer-Informationen (z.B. dem Schadenmanagementportal der AVW Unternehmensgruppe)
- Weitergabe der Erfahrungen der Verwaltungsabteilungen mit Schäden an die Abteilungen Planung von Modernisierung / Großinstandsetzung und Neubau, um Standards für Bau und Betrieb zu vereinbaren:
- Festlegung der zu verwendenden Installationsmaterialien
- Festlegung der einzuhaltenden Betriebsbedingungen
- Festlegung der Wartung
- Festlegung des Vorgehens im Schadenfall, um Kosten zu minimieren: Havariebeseitigungsplan

Bezogen auf die **4 Handlungsfelder** der Präventions-Strategie sind folgende Maßnahmen zweckmäßig:

I. Organisation

- Kooperation der Abteilungen Wohnungsbewirtschaftung und Technik verbessern
- Reparatur-Vergabe nur an zertifizierte /geschulte Handwerker
- Zielgerechte Vorgaben zur Durchführung von Leitungswasserschaden-Sanierungen
- Kontinuierliche Auswertung von Schaden-Dokumentationen
- Einführung geeigneter Monitoring-Instrumente
- Kommunikation im Wohnungsunternehmen und mit den Mietern systematisieren

II. Portfolio

- Einrichtung einer Schadendokumentation im Wohnungsunternehmen mit Hilfe des SMP der AVW
- Erstellung von Ranglisten von Leitungswasserschäden gefährdeter Liegenschaften und Anlagenteile
- Gefährdungsanalysen erstellen
- Risikobewertungen als zusätzliche Vorgabe für die Budgetplanung der Instandsetzung
- Vorbeugende Instandsetzung Nutzung der EDV-Informationen fürKaufleute und Techniker

III. Qualitätssicherung

- Technisches Qualitätsmanagement einführen
- Qualitätssicherung für Installationen:
- hohe Qualität der Rohrmaterialien und der Verbindungen
- Einfacher und verwechslungssicherer Einbau
- Einfache Überprüfung und Abnahme
- Monitoring und Leckageschutz für besonders gefährdete Konstruktionen planen
- Betriebsbedingungen von TGA-Installationen sicherstellen – Installationen müssen gewartet werden
- Gute Planung und fachgerechte Installation
- Installationsfehler erkennen und verhindern
- Betriebsbedingungen der Anlagen beachten

IV. Qualifizierung

- Beteiligung am Erfahrungsaustausch im „Forum Leitungswasser“
- Teilnahme an Seminaren des GDV / VDS für Wohnungsunternehmen und SHK-Handwerk
- Schulung der technischen und kaufmännischen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen
- Unternehmensorientierte Schulung der Handwerker (siehe GBG Mannheim)
- Nutzer / Mieter mit angemessenen Informationen zur Mitwirkung bei der Vermeidung von Schäden einbeziehen

Fazit

In Immobilienunternehmen muss ein gewisses „strukturelles Defizit“ überwunden werden. Die Unternehmen müssen entscheiden, welche unternehmensbezogenen Anpassungen/ Veränderungen einzuleiten sind, um mittel- u. langfristig Optimierungen zu erreichen.

Die Immobilien- und Wohnungsunternehmen können dann erkennen, Schadenminderung „lohnt“ sich:

- Sachschaden wird verhindert,
- Störungen beim Mieter werden vermindert,
- der interne Verwaltungsaufwand reduziert sich

Schadenverhütung generiert also mehrfache Gewinne.

Dipl.-Ing. Siegfried Rehberg,

Dipl.-Ing./Dipl.-Kfm. Helmut Asche