

Bauherren-Schutzbund und Institut für Bauforschung Hannover mit neuer Analyse zur Bauqualität

Qualitätsaufschwung beim privaten Hausbau nicht in Sicht

- **Mängelaufkommen bei privaten Bauvorhaben um zehn Prozent gestiegen**
- **20 Baumängel durchschnittlich bei jedem neu errichteten Haus**
- **Anforderungen an Planung und fachgerechte Bauausführung steigen**
- **Baubegleitende Qualitätskontrollen helfen Bauqualität zu sichern**

Die Anzahl von Mängeln beim privaten Hausbau ist und bleibt hoch. 20 Mängel treten im Durchschnitt bei jedem Bauvorhaben während des Bauverlaufs auf. Bei der Schlussabnahme werden etwa noch zehn weitere Mängel entdeckt, oft dem fehlenden Finish der Baumaßnahmen geschuldet. Das zeigt die aktuelle gemeinsame Studie vom Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) und dem Institut für Bauforschung e.V. Hannover.

1642 Mängel wurden bei 600 Baustellenkontrollen beim Neubau von 70 Ein- und Zweifamilienhäusern durch BSB-Bauherrenberater dokumentiert. Damit setzt sich der bereits in vorausgehenden Untersuchungen von 2007 und 2011 ausgemachte Trend zu hoher Mängelhäufigkeit fort. Im Vergleich der Studien ist „kaum eine Tendenz zu erkennen, dass die Bauqualität steigt bzw. die Anzahl der vorgefundenen Baumängel sinkt“, heißt es in der jetzt vorliegenden Analyse. Im Gegenteil - stattdessen ist eine Steigerungsrate von 10 Prozent zu verzeichnen.

Wachsende Anforderungen an Gebäudequalität

Stetig wachsende Anforderungen an Gebäudehülle, Konstruktion und Gebäudetechnik durch veränderte Standards, gesetzliche Vorgaben, neue Materialien und innovative Systeme veranlassten BSB und IFB 2015 zu einer erneuten Untersuchung zum Stand der Bauqualität.

Um die Qualität des Bauablaufs bei aktuellen Bauvorhaben zu überprüfen, wurden Ergebnisse der von 70 Neubauten vorliegenden Dokumentationen baubegleitender Qualitätskontrollen hinsichtlich der Mängelschwerpunkte, dem Zeitpunkt der Erkennung und Schadenvermeidung samt Kosten unter die Lupe genommen. Typische Vertragspartner privater Bauherren sind heute Generalunter- und -übernehmer und Bauträger. Nur etwa jeder Zehnte baut mit einem Architekten.

Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) ist eine gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation und Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. Der BSB vertritt bauorientierte Verbraucherinteressen privater Bauherren, von Immobilienerwerbern und selbstnutzenden Wohneigentümern. Der Verein bietet bundesweit Verbraucherberatung auf bautechnischem und baurechtlichem Gebiet an.



Gebäudeabdichtung an der Spitze der Mängel

Jede Baustelle wurde im Durchschnitt achtmal durch BSB-Bauherrenberater kontrolliert. Die Bewertung orientiert sich an den zertifizierten Bausteinen einer baubegleitenden Qualitätskontrolle.

Mit 19 Prozent aller festgestellten Mängel weisen die Gebäudeabdichtung und die Perimeterdämmung die mit Abstand höchste Anzahl auf. Ganz vorn liegt dabei die Abdichtung von Bädern. 17 Prozent der Mängel entfallen auf den Innenausbau - vor allem beim Innenputz und dem Estrich. Vergleicht man die bisherigen Untersuchungen, so ist in diesen Bereichen die mit rund 60 Prozent größte Steigerungsrate an Mängeln zu finden.

Rohbau, Statik und Dachkonstruktion sind mit 14 Prozent in der Mängelstatistik vertreten, Wärmedämmung, Schallschutz und Brandschutz mit 11 Prozent. In diesen Bereichen ist das Mängelaufkommen im Vergleich leicht gesunken. Bei Fenstern und Türen ist ein Rückgang der Mängel von 45 Prozent und bei der Baustellensicherheit um zwei Drittel zu erkennen.

Verschlechterung statt Verbesserung

Die Studie beschäftigt sich detailliert mit typischen, in der Mehrzahl schwerwiegenden Mängeln, ihrem Erscheinungsbild, den Ursachen und den Auswirkungen auf das Bauwerk. „Ausgehend von der Entwicklung der Anzahl der Mängel“ – so Dipl.-Ing. Heike Böhmer, Direktorin des Instituts für Bauforschung – „kann keine Verbesserung, sondern muss insgesamt eine Verschlechterung der Bauqualität festgestellt werden.“ Das wird im hohen Maße durch unzureichende Planung, mangelhafte Ausführung im Bauprozess und mangelhafte Überwachung des Baugeschehens verursacht.

Baustellenkontrollen durch unabhängige Bauherrenberater des BSB ermöglichen, Mängel während des Baufortschritts aufzuspüren und sofort zu beseitigen. So lassen sich auch die im Bauablauf kritischen Zeitpunkte markieren.

Rechtzeitige Mängelbeseitigung erspart hohe Schadenskosten

Unentdeckt können Mängel zu schweren Bauschäden führen. Als Folge mangelhaft geplanter und nicht fachgerecht ausgeführter Abdichtungsarbeiten können beispielsweise gravierende Durchfeuchtungsschäden am Gebäude auftreten. Solche Mängel ziehen später hohe Schadensbeseitigungskosten nach sich. Weitaus geringer dagegen sind die Beseitigungskosten rechtzeitig entdeckter Mängel. Die Studie verdeutlicht das an Berechnungen ausgewählter Beispiele.

So liegen geschätzte Mängelbeseitigungskosten einer fehlerhaften Wärmedämmung bei 2.150 Euro; vermieden werden damit Bauschadenskosten von etwa 44.075 Euro. Den Mangel einer nicht schallentkoppelten Innentreppe zu beseitigen, erfordert 1.075 Euro - Bauschadenskosten von 21.500 Euro bleiben damit erspart.



Schärfen des Problembewusstseins geboten

Als Gründe für eine weiterhin als unbefriedigend geltende Bauqualität benennt die Studie auch ungenügende Kommunikation der am Bau beteiligten Planer und Bauausführenden, fehlende Kenntnis der nach den anerkannten Regeln der Technik gebotenen Bauausführung, hohen Kosten- und Zeitdruck in der Baubranche. Deshalb ist die Schärfung des Problembewusstseins aller Baubeteiligten und eine verbesserte Überwachung, Koordination und Kommunikation auf der Baustelle dringend geboten.

Baubegleitende Qualitätskontrollen mindern Risiken

Die aktuelle Analyse offenbart erneut, dass Qualitätskontrollen durch kompetente Sachverständige ein „grundsätzlich wirksames und kostengünstiges Instrument zur Sicherung der Bauqualität“ sein können. Die baubegleitende Qualitätskontrolle, wie sie der BSB anbietet, ist deshalb ein „probates Mittel“, es nicht zu verdeckten Mängeln innerhalb eines Neubauvorhabens kommen zu lassen. Allen interessierten Bauherren wird deshalb angeraten – so empfiehlt die Studie - die präventive Wirkung einer möglichst durchgängigen Baubegleitung für sich zu nutzen. Damit lassen sich Risiken für Bauherren und Verbraucher weitgehend mindern.

Der Forschungsbericht „Bauqualität beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern“ steht im Internet als Download zur Verfügung.

Diese und weitere Pressemitteilungen unter www.bsb-ev.de/presseservice/pressemitteilungen/

Weitere Informationen unter

www.bsb-ev.de

www.bauforschung.de

Quelle: Bauherren-Schutzbund e.V.

Einzugsgebiet: Deutschland

Datum: 27. August 2015

