



## Bauschäden werden teurer: Aufwand steigt deutlich stärker als die Fallzahl

Michael Fiedler

**Die Zahl der gemeldeten Bauschäden ist innerhalb von fünf Jahren nur moderat gestiegen. Die dafür anfallenden Aufwendungen entwickeln sich jedoch deutlich dynamischer. Der neue VHV-Bauschadenbericht zeigt zugleich, warum neue Materialien und Bauweisen für die Branche ein zweischneidiges Thema sind: Sie sollen nachhaltigeres Bauen ermöglichen, bringen aber neue Anforderungen an Planung, Verarbeitung und Schadenprävention mit sich.**

Die Autoren weisen allerdings darauf hin, dass die VHV-Daten kein repräsentatives Bild des gesamten deutschen Baugeschehens liefern. Zudem können insbesondere für jüngere Jahre weitere Schadenmeldungen hinzukommen. Im längerfristigen Vergleich seit 2013 zeigt sich bei den gemeldeten Schadenfällen eher eine Stabilisierung um einen Mittelwert von 9.912 Fällen jährlich.

### Schadenaufwand wächst wesentlich schneller

Deutlich dynamischer als die Fallzahlen entwickeln sich die finanziellen Aufwendungen. Besonders sichtbar wird das bei den Schadenfällen, die sich zum jeweiligen Jahresende noch in Bearbeitung befanden. 2020 waren es 5.249 Fälle mit einem Gesamtaufwand von rund 96,5 Millionen Euro. 2024 standen 6.356 noch nicht abgeschlossene Fälle einem Aufwand von rund 131,5 Millionen Euro gegenüber. Damit

stieg die Zahl dieser Schäden um rund 21 Prozent, der damit verbundene Aufwand jedoch um rund 36 Prozent.

Auch der durchschnittliche Aufwand je Schadenfall erhöhte sich. Während er in den Jahren 2020 bis 2023 zwischen rund 18.000 und 18.600 Euro lag, erreichte er 2024 knapp 20.700 Euro. Die Auswertung deutet zudem darauf hin, dass Schäden, die erst nach längerer Zeit erkannt werden, nicht nur länger bearbeitet werden, sondern im Durchschnitt auch erheblich höhere Kosten verursachen. Besonders ins Gewicht fallen Schäden an der Baukonstruktion. Für diese weist der Bericht mittlerweile Rückstellungen von rund 260 Millionen Euro aus.

### Wo Bauschäden besonders häufig auftreten

Auch bei den Schadenstellen zeigt die Auswertung deutliche Schwerpunkte. Mit Abstand am häufigsten betroffen sind Anlagen aus dem Bereich Sanitär, Heizung und Klima

(SHK). Ihr Anteil bewegte sich im Untersuchungszeitraum konstant um die Marke von 40 Prozent und lag 2024 bei 40,2 Prozent. An zweiter Stelle folgt die Gebäudehülle aus Fassade und Fenstern mit 20,7 Prozent. Auf Dach und Decke entfielen 12,1 Prozent, auf den Fußboden beziehungsweise Fußbodenaufbau 6,7 Prozent und auf Elektroleitungen und -anlagen 6,6 Prozent. Damit konzentriert sich ein erheblicher Teil der Schäden auf Bereiche, in denen unterschiedliche Materialien, Bauteile und Gewerke aufeinandertreffen.

## Neue Materialien schaffen neue Möglichkeiten – und neue Risiken

Genau hier setzt der Schwerpunkt des diesjährigen Bauschadenberichts an. Unter dem Titel „Innovation Material“ untersucht er, wie neue und wiederentdeckte Baustoffe das Bauen verändern. Recyclingbeton, Holz-Hybrid-Konstruktionen, biobasierte Dämmstoffe, neue Membranen oder Vakuumdämmungen können dazu beitragen, Ressourcenverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Gleichzeitig warnt der Bericht davor, die unter kontrollierten Bedingungen ermittelten Eigenschaften neuer Materialien ohne Weiteres auf die Baustellenpraxis zu übertragen. „Unsere Schadenstatistik zeigt, dass Innovation und Schadenrisiko eng zusammenhängen“, sagt Dr. Sebastian Reddemann, Sprecher des Vorstandes der VHV Allgemeine Versicherung AG. Materialien könnten sich auf der Baustelle, im Zusammenspiel mit anderen Gewerken und über lange Nutzungszeiträume anders verhalten als erwartet. Der Bericht nennt unter anderem bauphysikalische Wechselwirkungen, fehlende Langzeiterfahrungen und Ausführungsfehler bei ungewohnten Materialien als mögliche Schadenursachen. Die Konsequenz daraus ist allerdings kein Verzicht auf neue Materialien. Vielmehr komme es auf Erprobung, Praxiswissen, Weiterbildung und einen stärkeren Austausch zwischen Entwicklung, Planung und ausführenden Gewerken an.

## Manchmal besteht Innovation in der Rückkehr zum Alten

Dabei bedeutet Materialinnovation keineswegs ausschließlich Hightech. Der Bauschadenbericht verweist auch auf die Wiederentdeckung traditioneller Baustoffe. Regionale und nachwachsende Rohstoffe wie Schilfrohr, Flachs oder Seegras können als Dämmstoffe eingesetzt werden; Lehm und Stroh kehren als moderne, geprüfte Bauprodukte zurück. Der Bericht sieht darin eine Folge der wachsenden Anforderungen an Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit. Damit entsteht für die Bauwirtschaft ein Spannungsfeld:

Neue und neu entdeckte Materialien sollen helfen, Gebäude ressourcenschonender, energieeffizienter und langfristig kreislauffähig zu bauen. Gleichzeitig müssen ihre Eigenschaften unter realen Baustellenbedingungen beherrscht werden. Für Versicherer wird deshalb nicht allein entscheidend sein, welche Schäden entstehen, sondern welches Wissen sich aus ihnen für künftige Bauprojekte gewinnen lässt. Der Bauschadenbericht versteht Schadenanalyse entsprechend zunehmend auch als Instrument der Prävention.

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4951510/Bauschaeden-werden-teurer-Aufwand-steigt-deutlich-staerker-als-die-Fallzahl/>