

ÜBERGANG EFFIZIENT GESTALTEN: MÄNGELMANAGEMENT ALS TEIL VOM GANZEN

Immer mehr Immobilienbetreiber setzen aus gutem Grund auf Prävention. Denn: Die frühzeitige Entwicklung und Implementierung kostenoptimaler Gebäudemanagementmodelle und Versorgungskonzepte garantieren den langfristigen Nutzwert einer Liegenschaft. Dazu gehören zweifelsfrei auch nachhaltige Bewirtschaftungsstrategien, die nicht nur den Grundstein für einen effizienten Betrieb legen, sondern auch den rechtlichen Vorschriften genügen müssen.

Idealerweise ist deren Konzeption schon fester Bestandteil der Planungsphase, damit im Übergang vom Bau in den Betrieb alles reibungslos funktioniert. Ein wesentlicher Aspekt dabei ist auch die Klärung des Umgangs mit Gewährleistungsthemen. Hier rechtzeitig Prozesse und Werkzeuge zu implementieren, die ein effizientes Mängelmanagement möglich machen, bewährt sich in vielen Bauprojekten. Wie es Bauherren und Betreibern gelingt, zeitraubende Gewährleistungsaufgaben auf ein Minimum zu reduzieren, soll im Folgenden beleuchtet werden.

Unterschätzte Bedeutung

Der Bau von Immobilien wird immer komplexer. Dies zeigt sich etwa beim Thema Gebäudeautomation als zentrales Regelungsorgan: Um das Ziel zu erreichen, große Gebäude energetisch richtig und damit auch nachhaltig zu bewirtschaften, muss das Zusammenspiel der beteiligten Gewerke optimal funktionieren. Gleichzeitig erfolgt die Errichtung von Immobilien unter dem Gesichtspunkt der Kostenoptimierung zuneh-

mend so schnell wie möglich. Dabei leidet die Abstimmung zwischen den ausführenden Firmen. Der Zeitdruck wirkt sich bereits in der Planungsphase negativ aus. Es zeigt sich, dass die Interessenlagen der jeweils agierenden Parteien diametral sind: Die schnelle und unkomplizierte Errichtung steht dem Qualitätsgedanken hinsichtlich eines langjährigen Betriebes entgegen – und Letzterer gehört zum Gewährleistungsmanagement.

Das Ergebnis: Die Zahl an Mängeln erhöht sich. Durch die hohe Komplexität des Bauens ist das Gewährleistungsmanagement zu einer interdisziplinären Aufgabe herangewachsen, da es in nahezu allen Bereichen (Bau, Versorgungstechnik und Ausbau) gilt, Mängel zu erkennen, anzuzeigen und zu verfolgen. Dies macht Spezialisten aus den jeweiligen Disziplinen erforderlich. Fehlt das Fachwissen, kann dies verheerende Folgen auf das finanzielle Risiko der Eigentümer haben, und zwar sowohl für die Managementseite, die die Fehler verwaltet, als auch für die Betreiberseite, die die Mängel erkennen muss. Eine nachhaltige Bewirtschaftungsstrategie schützt die Investoren, damit eine angemessene Rendite erreicht wird und setzt die gesetzliche Betreiberverantwortung konsequent um: Von der Immobilie und den gegebenenfalls vorhandenen Mängeln darf keine Gefahr für Leib und Leben ausgehen.

Nicht frühzeitig erkannte und behobene Mängel schaden der Mieterzufriedenheit und damit der Performance der Liegenschaft. Das Problem könnte sich in naher Zukunft sogar verschärfen, da bald ein großer Teil der Erfahrungsträger in Rente gehen wird, ohne dass das Know-how im Vorfeld an jüngere Mitarbeitende transferiert wurde. Die Prozesse im Gebäudemanagement sollten daher so effizient wie möglich aufgesetzt sein, damit die steigende Masse an Mängeln bei den Bauvorhaben noch zu bewältigen ist.

Nur wenn an zentralen Stellen im Baubeziehungsweise im Instandhaltungsprozess darauf geachtet wird, dass die beauftragte Bauleistung auch erbracht wird, lassen sich finanzielle Risiken, die Nutzerunzufriedenheit sowie nicht mehr zu be-

seitigende Mängel vermeiden. Durch ein effizientes Gewährleistungsmanagement mit einem hohen Grad an technischer, sozialer und rechtlicher Expertise ist es möglich, Risiken zu minimieren. Entsprechend sollten die Verantwortlichen Spezialisten für das Gewährleistungsmanagement frühzeitig als Berater bei der Vertragsgestaltung mit den Errichtern beteiligen.

Frühzeitige Einbeziehung aller Parteien

Für ein effizientes Gewährleistungsmanagement muss das Mängelmanagement bereits bei der Planung und Vergabe von Bauleistungen beginnen. Vorgaben zur Qualität, Prozessen und vertragsrechtliche Themen gilt es weitblickend aufzusetzen. Andernfalls summieren sich Probleme und Risiken in der Gewährleistungsphase. Dies gilt auch und gerade für die Abnahme von Leistungen. Dabei ist es sinnvoll, interdisziplinäre Teams zu bilden, die gewerkeübergreifend über das benötigte Fachwissen verfügen. Dabei sollten die Verantwortlichen die am Gewährleistungsmanagement beteiligten Parteien frühzeitig identifizieren und einbinden.

Es gilt, den Gesamtprozess mit allen beteiligten Parteien abzustimmen. Dies können Dienstleister im Facility Management, Property Manager oder Errichterfirmen sein. Ferner müssen die Verantwortlichen alle Parteien, welche am Gewährleistungsprozess teilnehmen, frühzeitig informieren, damit eine ausreichende Beauftragung erfolgen kann sowie die erforderlichen Kapazitäten bereitstehen. Intelligente Softwarelösungen können sie dabei im gesamten Prozess unterstützen.

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass die frühzeitige Einbindung aller am Gewährleistungsmanagement beteiligten Parteien das A und O für die nachhaltige Bewirtschaftung von Liegenschaften ist. Auf diese Weise reduzieren die Verantwortlichen das finanzielle Risiko sowie die sich gegebenenfalls aus Mängeln ergebende Mieterunzufriedenheit. Gleichzeitig erreichen sie einen nachhaltigeren Immobilienbetrieb und eine höhere Bausollerreichung.

DER AUTOR

CLAUS MINK

Geschäftsführer,
ProFM Facility & Project
Management GmbH,
Groß-Bieberau

