



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

das Jahr 2023 neigt sich langsam dem Ende zu. Es war ein ereignisreiches Jahr – auch für die Wohnungswirtschaft. Über aktuelle Entwicklungen in der Versicherungswirtschaft haben sich die Versicherungsverantwortlichen der Branche auf unserer wohnungswirtschaftlichen Versicherungstagung im November informiert. Wir stellen Ihnen heute zusammenfassend die wichtigsten Erkenntnisse vor.

Zudem gibt es einen Ausblick auf das neue Jahr: Ab dem 1. Januar 2024 gelten neue Faktoren und Indizes für die Wohngebäudeversicherung. Wie bereits 2023 fallen diese in Relation zum langjährigen Durchschnitt wieder höher aus. Womit Sie 2024 rechnen müssen, lesen Sie in dieser Ausgabe.

In der Rubrik „Recht & Urteil“ beleuchten wir die Frage, ob Gebäudeversicherer Anspruch darauf haben, von Mietern Auskunft über das Bestehen einer Haftpflichtversicherung zu erhalten. Dazu gibt es eine aktuelle Entscheidung vom Bundesgerichtshof – wir fassen das Urteil für Sie zusammen.

Und dann war die AVW auch noch für den Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. aktiv. Im Rahmen der neuen Tarifverträge haben wir uns um die versicherungstechnische Absicherung von Wertkonten gekümmert. Worum es dabei genau geht, verrät unser Kollege Sven Körner im Interview.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre, eine besinnliche Weihnachtszeit und einen guten Start in ein gesundes Jahr 2024.

Ihr

Hartmut Rösler, Geschäftsführer

Themen

1. Das aktuelle Marktgeschehen und die Entwicklungen in der Versicherungswirtschaft
2. Wohngebäudeversicherung: Neue Faktoren und Indizes ab 2024
3. Wohngebäudeversicherung: Auskunftspflicht des Mieters über bestehende Haftpflichtversicherung
4. Konzept zur Absicherung von Zeitwertkonten entwickelt
5. Schadenprävention – ein Bericht aus der Praxis
Was tun, wenn kurz vor Inbetriebnahme eines neuen Gebäudes Pressfittings undicht werden?
6. Familienfreundliches Unternehmen: AVW erhält „Familiensiegel“
7. Save the date



**AVW Wohnungswirtschaftliche Versicherungstagung 2023
Das aktuelle Marktgeschehen und die Entwicklungen
in der Versicherungswirtschaft**

Die wohnungswirtschaftliche Versicherungstagung der AVW ist für viele Versicherungsverantwortliche der Wohnungsunternehmen ein Pflichttermin des Jahres. Auf der Tagung informiert die AVW regelmäßig über aktuelle Entwicklungen in der Versicherungswirtschaft. Auch am 2. November 2023 nahmen wieder zahlreiche Gäste aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft teil. Hochkarätige Referenten teilten ihr Wissen zu aktuellen Themen wie „Versicherbarkeit von erneuerbaren Energien“ oder „Einsatz von KI in der Versicherungswirtschaft“. Traditionell wurde die Veranstaltung von Dirk Gehrman, Bereichsleiter Bestandsmanagement, mit seinem Vortrag „AVW kompakt“ gestartet. Lesen Sie hier die wichtigsten Erkenntnisse im Überblick:

Der Versicherungsmarkt in den einzelnen Versicherungssparten

Zum Start der Tagung gab es einen kompakten Überblick über die Entwicklung der einzelnen Versicherungssparten:

- **Sach:** Trotz einer im Jahr 2022 verbesserten Schaden-/Kostenquote von 98 % zu 129 % im Vorjahr ist aufgrund zunehmender Naturgefahren und der Inflation weiterhin mit einer harten Marktphase mit steigenden Prämien und reduzierten Zeichnungskapazitäten zu rechnen.
- **Haftpflicht:** Im wohnungswirtschaftlichen Bereich verläuft diese Sparte erfreulicherweise seit vielen Jahren problemlos. Deckungen sind weiterhin zu angemessenen Preisen und Bedingungen zu erhalten.
- **Kraftfahrzeug:** Aufgrund der inflationsbedingten Preissteigerungen für Reparaturen stehen die Versicherer unter erheblichem Sanierungsdruck. Die marktweiten Beitragssteigerungen können teilweise durch den Wettbewerb der Anbieter abgemildert werden.
- **D&O:** Die Versicherer lockern ihre harte Preispolitik der Vorjahre. Prolongationen sind zu moderaten Preiserhöhungen und tlw. mit 2-jährigen Laufzeiten möglich. Aufgrund zunehmender Insolvenzen ist jedoch mit vermehrten Schadenersatzforderungen gegen Manager zu rechnen.
- **Cyber:** Nach einem verlustreichen Jahr 2021 haben die Cyberversicherer 2022 wieder schwarze Zahlen geschrieben. Die Prämienanpassungen haben sich in der aktuellen Prolongationsphase abgeflacht.

Die kombinierte Schaden-/Kostenquote in der Schaden- und Unfallversicherung lag im Jahr 2022 insgesamt bei 94,6 % (Vorjahr 102,3 %). Damit haben die Versicherer über alle Sparten hinweg einen Gewinn erzielen können.

Erneut defizitäres Jahr für die Wohngebäudeversicherer

Mit 106 % liegt die Schaden-/ Kostenquote in der Wohngebäudeversicherung 2022 wieder deutlich in der Verlustzone. 2,44 Millionen Schäden verursachten Versicherungsleistungen von insgesamt 7,47 Milliarden Euro. Größter Schadentreiber mit etwas über einer Million Schäden und 3,8 Milliarden Euro Versicherungsleistungen ist dabei weiter Leitungswasser. Infolge der heftigen Winterstürme im Februar 2022 sind aber auch die Versicherungsleistungen bei der Gefahr Sturm/Hagel erheblich gestiegen (1,2 Mio. Schäden, 1,9 Mrd. EUR Leistungen). Und der Trend zu schweren Unwettern hält an: Der GDV prognostiziert für 2023 einen Aufwand von rund vier Milliarden Euro für Naturgefahren (Sach- und KFZ-Versicherung insgesamt). Allein die zwei Unwetter „Lambert“ und „Kay“ haben im Sommer 2023 versicherte Schäden von rund 740 Millionen EUR verursacht.

Was die Inflation für den Versicherungsmarkt bedeutet

Auch wenn die Inflationsrate in Deutschland im September mit 4,5 % und im Oktober auf knapp unter 4 % auf den bislang niedrigsten Wert seit dem Kriegsbeginn in der Ukraine gefallen ist, bleibt sie hoch. Der Preisanstieg trifft auch die Wohngebäudeversicherung hart, da die Steigerung der Baupreise und Lohnkosten hierbei jährlich berücksichtigt werden muss. Um eine Unterversicherung zu vermeiden, werden anfallende Kosten für Reparaturen und Wiederherstellungen zu aktuellen Preisen ersetzt („gleitende Neuwertversicherung“). In 2023 ist der Anpassungsfaktor in der Wohngebäudeversicherung im Vergleich zum Vorjahr um knapp 15 % gestiegen (Ø 2013-2022: ca. 3%). Neben der angespannten Schadenentwicklung spielt der Anpassungsfaktor eine zentrale Rolle für die Beitragsanpassung in der Wohngebäudeversicherung.

Kommt die Pflichtversicherung Elementar für private Gebäude?

Der Bundesrat hat sich für die Einführung einer verpflichtenden Elementarschadendeckung ausgesprochen. Die Versicherungswirtschaft ist gegen eine Pflicht und bevorzugt ein Opt-out-Modell. Sie fordert den Versicherungsschutz für private Hauseigentümer obligatorisch mit aufzunehmen mit der Möglichkeit, diesen dann abzuwählen, verbindliche Schritte zur Klimafolgenanpassung (z.B. Hochwasserschutz, Bauverbote in gefährdeten Gebieten) und eine Vorsorge für den katastrophalen Kumuluschadenfall – eine sogenannte „stop-loss-Regelung“ des Staates.

Nachhaltigkeit in der Versicherungswirtschaft

Die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz bestimmen zunehmend die Agenda von Wirtschaft und Gesellschaft. Dazu gehören die Klimaneutralität der Kapitalanlagen, ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen und die Förderung der Vielfalt. Mit einem weltweiten Anlagevermögen von 20 bis 30 Billionen US-Dollar kann die Versicherungswirtschaft hier direkt Einfluss nehmen, indem sie in zukunftsweisende Branchen und Technologien investiert. In einem Positionspapier hat sich der GDV zum nachhaltigen Umbau von Wirtschaft und Gesellschaft verpflichtet: Kapitalanlagen sollen bis

spätestens 2050 klimaneutral angelegt werden, zudem sollen bis 2025 Nachhaltigkeitskriterien für die Schadenregulierung und klimaneutrale Geschäftsprozesse implementiert werden.

Neue Anforderungen an Versicherungsprodukte

Die Versicherbarkeit von einigen Risiken wird aufgrund des Klimawandels und dem damit verbundenen Schadenpotenzial durch Extremwetterereignisse zunehmend schwieriger. Bis 2025 sollen ESG-Kriterien auch in die Zeichnungspolitik integriert werden. Versicherer müssen dafür dem „Prinzip der risikogerechten Prämienkalkulation“ folgen. Gewerbliche und industrielle Risiken, bei denen der Transformationsprozess zu einer nachhaltigen und klimaneutralen Wirtschaft negiert wird, sollen zudem weitestgehend ausgeschlossen werden. Damit ändern sich auch die Anforderungen an Versicherungsprodukte: Nachhaltigkeit wird bei der Gestaltung neuer Versicherungsprodukten und bei der Schadenregulierung eine bedeutende Rolle spielen. Immer wichtiger werden innovative Versicherungskonzepte („nutzen statt besitzen“, „Reparatur statt Tausch“, E-Mobilität) sowie eine wirksame Klimafolgenanpassung bei Reparatur und Wiederaufbau von zerstörten Sachwerten. Das Angebot an Versicherungslösungen für neue Risiken, etwa Anlagen der erneuerbaren Energien und andere umweltschonende Technologien sowie „Klimaversicherungen“ gegen Extremwetterereignisse (Flut, Dürre u.a.) wird weiter ausgebaut werden.

Ausblick auf 2024

Was erwartet die Wohngebäudeversicherer 2024? Der Preisanstieg durch den gleitenden Neuwertfaktor wird für das Jahr 2024 mit 7,41 % (Anpassungsfaktor +7,53 %) im Vergleich zum Vorjahr moderater ausfallen. Im langfristigen Vergleich liegt der Anstieg aber immer noch deutlich über dem Durchschnitt der letzten Jahre. Festzustellen ist auch, dass die Versicherer ihre Zeichnungskapazitäten zurückfahren. 100 %-Zeichnungen werden eher die Ausnahme sein. Über die Indexanpassung hinaus wird es bei schadenbelasteten Verträgen weitere Beitragsanpassungen geben. Diese sind häufig über die den Verträgen zugrundeliegenden Beitragsanpassungsklauseln (BAK) geregelt. Und: Die Digitalisierung insbesondere im Bereich der Schadenabwicklung hält mit zunehmender Geschwindigkeit an.

Die weitere Entwicklung gibt es dann auf der nächsten wohnungswirtschaftlichen Versicherungstagung der AVW. Merken Sie sich jetzt schon den Termin für 2024 vor: Die Tagung findet am **7. November 2024** in Hamburg statt.

Dirk Gehrman, Prokurist, Bereichsleiter Bestandsmanagement

Wohngebäudeversicherung:

Neue Faktoren und Indizes ab 2024

Ab dem 1. Januar 2024 gelten wie jedes Jahr neue Faktoren und Indizes für die Wohngebäudeversicherung. Die neuen Zahlen gelten für Beitragsrechnungen mit Fälligkeiten ab dem 01.01.2024.

Anpassungsfaktor (ab VGB 2000/2002):

- 25,87

Gleitender Neuwertfaktor (SGIN 88/93, VGB 88 und tlw. ab 2008):

- 26,1

Baupreisindex 1914:

- 21,3

Der Anstieg des gleitenden Neuwertfaktors (+ 7,41 %) und des Anpassungsfaktors (+7,53 %) wird im Vergleich zum Vorjahr (Anpassungsfaktor + 14,73 %) moderater ausfallen. Im langfristigen Vergleich liegt der Anstieg aber immer noch deutlich über dem Durchschnitt der letzten Jahre (\emptyset + 4,3 % p.a. seit 2013). Der Grund hierfür liegt neben der Tariflohnentwicklung in der massiven Steigerung der Baukosten.

Was bedeuten die Faktoren und Indizes?

Der Baupreisindex 1914

Wie viel teurer wäre ein Neubau heute verglichen mit einem Neubau im Jahr 1914? Das berechnet der sogenannte Baupreisindex - und schafft damit eine einheitliche Basis zur Ermittlung Ihrer Versicherungssumme.

Die Versicherungssumme wird nach dem ortsüblichen Neubauwert ermittelt - der in den Preisen des Jahres 1914 ausgedrückt wird. Dieses Jahr war das letzte, in dem die Baupreise stabil und somit aussagekräftig waren. Mit Hilfe dieses fiktiven Gebäudeversicherungswertes 1914 hat man eine einheitliche Basis zur Berechnung des Gebäudeneuwertes und damit auch des Beitrages geschaffen. Ohne diese Anpassung besteht die Gefahr, im Schadenfall unterversichert zu sein.

Faktoren

Der Anpassungsfaktor und der gleitende Neuwertfaktor werden in Abhängigkeit der zugrundeliegenden Bedingungen zur Berechnung des Versicherungsbeitrages herangezogen.

Wie wird der Beitrag berechnet?

Grundlagen der Berechnung des Beitrages sind die Versicherungssumme „Wert 1914“, der vereinbarte Beitragssatz und der Anpassungsfaktor. Der jeweils zu zahlende Jahresbeitrag wird zu Versicherungsverträgen nach dem Versicherungssummen-Modell berechnet, indem der vereinbarte Grundbetrag 1914 mit dem jeweils gültigen Anpassungsfaktor multipliziert wird. Der vereinbarte Grundbetrag 1914 ergibt sich aus der Versicherungssumme „Wert 1914“ multipliziert mit dem Beitragssatz.

Zu Verträgen nach dem sogenannten Wohneinheiten-Modell erfolgt eine jährliche Anpassung der Beiträge analog der Steigerung des gleitenden Neuwertfaktors / Anpassungsfaktors.

Wenn Sie weitere Fragen zu den Faktoren haben, sprechen Sie gern Ihren Kundenmanager an.



Recht und Urteil

Wohngebäudeversicherung: Auskunftspflicht des Mieters über bestehende Haftpflichtversicherung

In einer aktuellen Entscheidung widmet sich der Bundesgerichtshof (im Folgenden: BGH) dem Anspruch des Gebäudeversicherers gegen den Mieter auf Auskunft über das Bestehen einer Haftpflichtversicherung (Urteil

vom 07.06.2023, Aktenzeichen: IV ZR 252/22). Im zugrundeliegenden Fall klagte ein Wohngebäudeversicherer gegen eine Gemeinde, die ein angemietetes Mehrfamilienhaus als Flüchtlingsunterkunft nutzte. Kleinkinder hatten mit einem Feuerzeug gespielt, infolgedessen es zu einem Brandschaden kam. Die beklagte Gemeinde war Mitglied eines nicht rechtsfähigen Vereins kommunaler Gebietskörperschaften zum solidarischen Ausgleich von Aufwendungen seiner Mitglieder für Schadenfälle (im Folgenden: KSA). Über die Ausgestaltung des Versicherungsverhältnisses der Gemeinde zur KSA verlangte der Wohngebäudeversicherer Auskunft. Hierzu hat der BGH folgende Feststellungen getroffen.

Wesentliche Entscheidungsinhalte

Dem Wohngebäudeversicherer steht ein Auskunftsanspruch gegen den Mieter des versicherten Gebäudes zu. Dieses folgt aus dem Sonderrechtsverhältnis zwischen Versicherer und Mieter [dazu sogleich] in Verbindung mit Treu und Glauben (§ 242 BGB).

Einem möglichen Anspruch des Wohngebäudeversicherers gegen einen KSA unter analoger Anwendung der Vorschriften über den Innenausgleich der Versicherer bei einer Mehrfachversicherung steht nicht entgegen, dass sich der KSA auf der Grundlage eines Umlageverfahrens finanziert.

Hintergrund

Der BGH hat seiner Entscheidung die Rechtsprechung zum sog. „versicherungsrechtlichen Modell“ zugrunde gelegt. Danach kommt der einfach fahrlässig einen Gebäudeschaden verursachende Mieter in den Genuss eines stillschweigenden Regressverzichts des Gebäudeversicherers. Aufgrund der Tatsache, dass der Mieter die Gebäudeversicherungsbeiträge über die Umlage indirekt mitbezahlt, nimmt der BGH ein Sonderrechtsverhältnis zwischen dem Gebäudeversicherer und dem Mieter an. Mit diesem Sonderrechtsverhältnis solle der Gefahr entgegengewirkt werden, dass der Mieter durch Störungen im Deckungsverhältnis zu seinem Haftpflichtversicherer zwischen die Fronten des Gebäude- und Haftpflichtversicherers gerät. Der BGH entnimmt diesen Regressverzicht einer ergänzenden Vertragsauslegung des Gebäudeversicherungsvertrags. Als Äquivalent für den Regressverzicht stehe dem Gebäudeversicherer ein Direktanspruch auf anteiligen Ausgleich gegen den Haftpflichtversicherer des Mieters zu. Hierfür sei der Gebäudeversicherer aber auf Informationen des durch den Regressverzicht begünstigten Mieters über das Bestehen einer (auch nur möglicherweise eintrittspflichtigen) Haftpflichtversicherung angewiesen, die dieser unschwer erteilen

könne. Mit der bereits bislang überwiegend vertretenen Meinung einiger Instanzgerichte und des Schrifttums spricht der BGH in der vorliegenden Entscheidung dem Gebäudeversicherer einen entsprechenden Auskunftsanspruch gegen den Mieter ausdrücklich zu.

Der Umstand, dass die mietende Gemeinde im vorliegenden Fall als Mitglied eines KSA „haftpflichtversichert“ ist, ändere nichts. Die Entstehung der Ausgleichspflichten der Versicherer hänge nicht davon ab, ob der Mieter eine – vom Haftpflichtversicherer im Voraus kalkulierte – feste Prämie schuldet, oder die Ausgaben des Versicherers innerhalb der Versicherungsperiode nachträglich nach einem festgelegten Schlüssel auf die Versicherungsnehmer verteilt werden. Eine sich aus der Umlage ergebende mittelbare Belastung des einen Schaden am Gebäude durch leichte Fahrlässigkeit verursachenden Mieters stehe einer Anwendung der Grundsätze über den Regressverzicht des Gebäudeversicherers nicht entgegen.

Einordnung

Die Sparte Wohngebäudeversicherung war in den zurückliegenden Jahren für die Versicherer regelmäßig defizitär. Regressoptionen sind daher wirtschaftlich bedeutsam zur Begrenzung der Schadenlast und letztlich zur Abmilderung von Beitragsanpassungen.

Mit dem vorliegenden Urteil flankiert der BGH seine bisherige Rechtsprechung zum Mieterregress mit einem Auskunftsanspruch des Gebäudeversicherers gegen den Mieter über das Bestehen und die Inhalte einer Haftpflichtversicherung – gegebenenfalls auch in Gestalt eines KSA. Es erleichtert die Regressführung des Wohngebäudeversicherers, wenn keine Zweifel mehr an einer entsprechenden Auskunftspflicht des Mieters bestehen.

Sollten Sie hierzu Fragen haben, wenden Sie sich gern an uns.

Lutz Rellstab, Bereichsleiter Recht und Compliance



Neue tarifvertragliche Regelung:

Konzept zur Absicherung von Zeitwertkonten entwickelt

Im März 2023 haben sich die Tarifvertragsparteien auf vier neue Tarifverträge für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft geeinigt. Einer davon sieht vor, dass Arbeitgeber ihren Mitarbeitenden das Führen eines Zeitwertkontos anbieten können. Die Wertkonten müssen gegen eine Insolvenz des Arbeitgebers abgesichert werden. Hierbei möchte der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (AGV) seine Mitglieder unterstützen und eine Branchenlösung anbieten. Über unsere Initiative FORUM Arbeitgebervorsorge, die genau diese Themen speziell für professionelle Wohnungs- und Immobilienunternehmen aufbereitet, konnten wir den AGV unterstützen. Gemeinsam haben wir eine Lösung erarbeitet und einen passenden Dienstleister gefunden, der die Unternehmen bei der Umsetzung begleitet. Sven Körner, AVW-Experte für betriebliche Arbeitgebervorsorge, hat das Konzept entwickelt.

Herr Körner, die neuen Tarifverträge sehen vor, dass Arbeitgeber ihren Mitarbeitenden zukünftig das Führen von Zeitwertkonten anbieten können. Was ist das eigentlich genau?

Sven Körner: Über Zeitwertkonten haben Beschäftigte die Möglichkeit, ein Wertguthaben anzusparen und zu einem späteren Zeitpunkt individuell zu nutzen, um eine Freistellung zu finanzieren. Zum Beispiel für ein Sabbatical, die Pflege eines Angehörigen oder individuelle Altersteilzeitmodelle. Arbeitszeit wird dabei in Form eines Geldbetrages gesammelt – etwa aus dem regelmäßigen Gehalt, aus Tantiemen oder Bonuszahlungen, Einmal- oder Sonderzahlungen wie einem 13. Gehalt oder dem Urlaubsgeld oder durch Arbeitgeberzuschüsse. Auch Überstunden, Mehrarbeit und Urlaubstage können eingebracht werden.

Muss jetzt jedes Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein Zeitwertkonto anbieten?

Sven Körner: Nein. Das Angebot ist eine Option, keine Pflicht. Einem Gedanken ist das Thema aber auf jeden Fall wert. Durch die neuen Tarifverträge kann es sein, dass Arbeitnehmende nun verstärkt nach Zeitwertkonten fragen – gerade von jüngeren Beschäftigten wird heute häufiger das Thema Sabbatical nachgefragt, aber auch das Thema Auszeit für die Pflege von Angehörigen wird in Zukunft stärker nachgefragt werden. Die Zeitwertkonten können auch für Unternehmen durchaus Vorteile haben: Sie sind ein spannendes Tool für die Bindung der Mitarbeitenden und deren Gewinnung. Jedes Unternehmen muss aber individuell prüfen, ob Zeitwertkonten Sinn machen und in der Praxis umgesetzt werden können.

Wichtig ist: Wer Zeitwertkonten anbietet, ist laut Sozialgesetzbuch (SGB) 4, § 7e gesetzlich dazu verpflichtet, sie gegen eine Insolvenz des Arbeitgebers abzusichern.

Und genau hier kommt die AVW ins Spiel ...

Sven Körner: Richtig. Der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (AGV) möchte seine Mitglieder bei der Einführung von Zeitwertkonten unterstützen und hat uns im März 2023 gebeten, eine umfangreiche Lösung für die Absicherung der Zeitwertkonten zu finden, die allen Mitgliedern des AGV bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden kann. Eine spannende Herausforderung, der wir uns im Rahmen unserer AVW-Initiative FORUM Arbeitgebervorsorge sehr gern gestellt haben.

Warum ist die AVW dafür genau der richtige Partner?

Sven Körner: Wir sind auf die professionelle Wohnungswirtschaft spezialisiert und verfügen über eine langjährige und umfangreiche Expertise, was die Anforderungen und Bedürfnisse der Branche angeht. So können wir sehr fundiert beraten. Die Anfrage des AGV hat uns sehr gefreut, denn es ist uns ein Anliegen, Lösungen zu finden, von denen die Unternehmen am Ende wirklich profitieren.

Was waren die konkreten Anforderungen an das Konzept?

Sven Körner: Gewünscht war vom AGV vor allem eine Lösung aus einer Hand. Wir mussten also einen Dienstleister finden, der das gesamte Spektrum rund ums Zeitwertkonto abbildet: Von der Beratung, was ist in Sachen Zeitwertkonten überhaupt alles möglich, wie es abgesichert werden sollte, über die Verwaltung der Konten bis zur späteren Umsetzung oder auch der vorzeitigen Abwicklung, wenn Mitarbeitende frühzeitig aus dem Unternehmen ausscheiden. Das Konzept sollte zudem flexibel sein – das heißt unabhängig von einem Versicherer. Und: Die Mitglieder des AGV sollten Sonderkonditionen erhalten.

Welche Herausforderungen gab es bei der Suche nach einem passenden Dienstleister?

Sven Körner: Die größte Herausforderung war, dass es generell nicht viele Anbieter für die vom AGV gewünschte Dienstleistung gibt. Wir haben alle miteinander verglichen, die große Frage war dabei immer: Können sie wirklich alles? Und das auch noch zu Sonderkonditionen? Der AGV wollte seinen Mitgliedern schließlich einen echten Mehrwert bieten. Eine Variante, die auf jeden Fall besser ist, als wenn sie eigenständig einen Anbieter suchen würden. Am Ende haben wir einen kompetenten Dienstleister gefunden, der alle Kriterien erfüllt und die Dienstleistungen auch in der Größenordnung anbieten kann, wie der AGV sie benötigt. Wir konnten über viele Monate und in vielen gemeinsamen Gesprächen Konditionen aushandeln, die es so für den Einzelkunden nicht geben würde.

Welcher Anbieter ist es geworden?

Sven Körner: Wir haben uns nach Sichtung aller Optionen für ein Tochterunternehmen der Generali entschieden: die Generali Pensions- und SicherungsManagement GmbH (GPSM). Der Anbieter erfüllt alle Anforderungen des AGV und ist in der Umsetzung unabhängig vom Mutterkonzern Generali. Die GPSM bietet als Dienstleister eine Komplettlösung rund ums Zeitwertkonto. Der Anbieter kümmert

sich um die komplette Administration, die Information und Kommunikation mit den Mitarbeitenden, etwa zum Stand des Kontos, das Thema Finanzierung und Rückdeckung, die Konzeption und Modellgestaltung der Insolvenzversicherung. Denn es gibt ganz verschiedene Varianten der Absicherung – von einfachen Rückdeckungsversicherungen bis zu festen Anlagen wie einem Fond-Depot oder Bankguthaben. Auch möglich sind beispielsweise Bürgschaften von Banken und Sparkassen. Bei der Auswahl braucht es eine fundierte Beratung im Zusammenspiel aus Administration und Insolvenzversicherung. Diese Dienstleistung bietet die GPSM an. Gemeinsam mit dem Arbeitgeber wird ein Modell entwickelt, das genau zu seinen Finanzierungsmöglichkeiten passt. Die GPSM übernimmt auch die Verwaltung und schafft die Schnittstelle zwischen dem Lohnabrechnungssystem des Arbeitgebers zur eigenen Verwaltung der Daten. Daten können so hin- und hergeschickt und abgeglichen werden. Der Dienstleister ist damit jederzeit in der Lage, die erforderlichen Auswertungen zu erstellen, so dass in der Personalabteilung der Wohnungsunternehmen kein Mehraufwand entsteht.

Warum ist gerade die Beratung der Arbeitgeber so wichtig?

Sven Körner: Uns war es wichtig, einen Dienstleister zu finden, der die Arbeitgeber schon im Vorfeld berät, also bevor sie das Projekt Zeitwertkonten starten. Die GPSM macht genau das. Sie entwickelt gemeinsam mit dem Arbeitgeber ein maßgeschneidertes Konzept und ist bei der Auswahl des Absicherungsmodells noch dazu sehr flexibel. Sollte eine Kapitalanlagelösung gewünscht sein, muss zum Beispiel die Generali nicht der Produktgeber sein. Individueller geht es eigentlich nicht.

Wir freuen uns, dass nun jedes Mitgliedsunternehmen des AGV das von uns ausgehandelte Angebot nutzen kann.

Vielen Dank für die umfassenden Informationen, Herr Körner.



Schadenprävention – ein Bericht aus der Praxis

Was tun, wenn kurz vor Inbetriebnahme eines neuen Gebäudes Pressfittings undicht werden, Herr Dr. Scholzen?

Unser FORUM LEITUNGSWASSER Experte Dr. Georg Scholzen über undichte Pressfittings: Neu installierte gepresste Trinkwasserinstallationen können Undichtigkeiten aufweisen, die zu großen Leckagen führen, obwohl die Druckprobe keine Auffälligkeiten aufweist. Wie soll dann bei einer Undichtigkeit von nur einem Pressfitting mit der gesamten Trinkwasserinstallation (TWI) umgegangen werden?

Dies führt zu einem großen Problem für alle Beteiligten, vor allem aber für den Betreiber:

- Prüfung, wo und welche Fehler zur Undichtigkeit der TWI führten
- Nach Feststellung der Fehler: Durch welche Maßnahmen können nachträglich weitere Fehler, wenn überhaupt möglich, behoben werden?
- Verschiebung der Inbetriebnahme mit großen Problemen für die Betriebsleitung
 - Verschiebung des Bezugs und Neuplanung
 - Ausbau der defekten TWI und Neuinstallation?
- Betriebsausfall
- Problem für den Installateur: Gewährleistung und Haftung für die fehlerhafte Neuinstallation
- Einzige Möglichkeit bisher: die fehlerhafte Neuinstallation zu erneuern, ohne aber die Gewissheit zu haben, dass diese besser ist als die vorhandene
- Neu ist leider nicht immer gleich gut!
- WAS also TUN?

Diese Problemstellung wird am Beispiel eines sensiblen Neubaus in der Wohlfahrtspflege mit ca. 100 Plätzen beschrieben, da dort kurz vor Inbetriebnahme zwei Undichtigkeiten innerhalb von 5 Monaten an der Trinkwasserinstallation (TWI) Kalt aufgetreten sind. Die Schäden betrafen zwei unterschiedliche Stränge im 1.OG und im EG. Ursache war in beiden Fällen eine fehlerhafte Pressverbindung.

Normalerweise erfolgt eine Druckprüfung vor Inbetriebnahme bei 4-6 bar und die nicht verpressten Fittings sollen die Undichtigkeit anzeigen. Problem dabei ist, dass auch nicht verpresste Fittings der Druckprüfung standhalten können, da es noch Systeme auf dem Markt gibt, die eine Undichtigkeit nicht zu 100 % anzeigen.

Ein weiteres Problem ist, wenn die Rohrenden nicht tief genug im Fitting stecken, aber richtig verpresst sind, die Pressung für die Druckprüfung ausreichend ist, aber bei Druckstößen nicht richtig

dichthält. Das führt dann zu Undichtigkeiten nach der Druckprüfung. Dies war auch der Fehler bei den beiden Leitungswasserschäden vor Inbetriebnahme der Trinkwasserinstallation des Gebäudes: Undichtigkeiten der verpressten, aber zu kurz gesteckten Fittings.

Wahrscheinlich sind durch Druckstöße in die TWI die Rohrleitungen aus dem Fitting gerutscht, so dass sich das Trinkwasser in großen Mengen ergoss. Die Leckagen wurden spät bemerkt, da das Gebäude noch nicht bezogen war. Da nicht absehbar war, ob dies die beiden einzigen fehlerhaften Pressstellen sind, wurde geprüft, welche Möglichkeiten es gibt, weitere mögliche Schwachstellen aufzudecken.

In dem Neubau waren ca. 8000 Pressstellen vorhanden. Daraus ergeben sich bei einer Unsicherheit von nur 0,1 % theoretisch 8 Fehlstellen, die bei einer üblichen Druckprobe nicht bemerkt werden könnten, wenn sie nicht verpresst sind. Wie sollen also die Pressstellen geprüft werden, damit alle Beteiligten ruhig und „trocken“ schlafen können?

Folgender Vorschlag vom Ingenieur Büro zur Überprüfung aller Verbindungsstellen (Pressfitting) wurden durchgeführt:

1. Druckprobe mit Spülkompressor zur Simulation von Druckstößen bis max. 8 bar
2. Ultraschallprüfung bei 10 % Stichproben der Fittings, ob die Rohrenden tief genug im Fitting sitzen. Bei Auftreten von Fehlerstellen erfolgten dann eine weitere 10 % Stichprobenprüfung.

Es wurde eine weitere Fehlerstelle entdeckt, so dass weitere Überprüfungen notwendig waren. Allerdings ist die Ultraschallprüfung nur da möglich, wo die Fittings zugänglich sind. Diese sind aber in der Regel nur in den Technikräumen und an den Anschlüssen der Waschbecken zugänglich.

Daher wurde vorgeschlagen, Druckstöße auszulösen durch schlagartiges Öffnen und Schließen durch Betätigung an jedem Einhebelmischer im Gebäude (jeweils 10 x kaltwasser- und 10 x warmwasserseitig, siehe Bild 1). Bei solch einem bestimmungsgemäßen Betrieb (!) können Druckstöße bis 100 bar auftreten. Da die TW-Installation mit den Endzapfstellen bereits fertig montiert war, konnte der bestimmungsgemäße Betrieb zur Überprüfung neben der TWI auch aller Endgeräte genutzt werden. Ein nicht vernachlässigbarer Vorteil für den Betreiber.



Bild 1: Manuelle Betätigung der Endzapfstellen, Bild: Dr. Georg Scholzen

Wichtig dabei ist die Überprüfung mit Drucksensoren bzw. Manometer, damit der Druck gemessen und dokumentiert werden kann. Danach wird der Ruhedruck über einen längeren Zeitraum bestimmt, um keinen Druckabfall festzustellen. Dies wurde an drei Tagen wiederholt und das Gebäude durch die eigenen Mitarbeiter auf mögliche Wasserschäden kontrolliert.



Bild 2: Manometer zur Druckmessung, Bild: Dr. Georg Scholzen

Ergebnis

Die Druckstöße wurden über Manometer mit Videoaufzeichnung dokumentiert (siehe Bild 2). Bei der ersten Druckprüfung erfolgte durch manuelles Betätigen der Einhebelmischer die 1. Undichtigkeit: In diesem Fall war ein Duschbrauseschlauch abgerissen, der nicht fest genug verschraubt war.

Durch Wiederholung der Prozedur wurde eine zweite Undichtigkeit festgestellt, die durch einen Druckabfall über einen längeren Zeitraum angezeigt wurde. Verursacht wurde dies durch ein kaputtes

Schwimmerventil in einem Spülkasten, dass bei der Belastung dem Druck nicht Stand gehalten hat und den Druckabfall auslöste.

Bei der nächsten Druckprüfung erfolgte ein schneller Druckabfall, der durch das Zapfen von Wasser durch eine Reinigungsfirma verursacht wurde. Daher wurde das Gebäude verschlossen, bevor die gesamte Prozedur erneut durchgeführt wurde. Nach diesem Vorfall blieb der Druck konstant. Daher wurde zwischen allen Beteiligten, Betreiber, Eigentümer, Ingenieurs Büro, Installateurfirma, Sachversicherer festgestellt, dass die TWI dicht ist und in Betrieb genommen werden kann.

Zusätzlich können mit der Installation von intelligenten Zählern Schleichleckagen sicher erfasst werden. Somit kann sofort reagiert und der betroffene Strang abgesperrt werden, sofern Unterzähler in dem verzweigten Netz gesetzt werden. Dies wird in einem nächsten Artikel näher erläutert.

FAZIT

Mit dieser Methode, im bestimmungsgemäßen Betrieb hohe Druckstöße auszulösen, um Undichtigkeiten festzustellen, ist die TWI unter kritischen Betriebsbedingungen geprüft worden, wie sonst keine TWI geprüft wird. Dadurch wird auch nicht die Gewährleistung beeinträchtigt, da keine zusätzlichen Kugelhähne endständig in die Installation installiert werden mussten. Dies ist für die Gewährleistung wichtig. Hinzu kommt bei dieser Prozedur, dass nicht nur die Prüfung für die Installation bis zu den Eckventilen erfolgte, sondern alle Endgeräte ebenfalls in die Druckprüfung einbezogen wurden. Dies ist für den störungsarmen Betrieb ein Vorteil.

Unter diesen Bedingungen, die insbesondere durch die Begleitung der Schadenverhütung des Sachversicherers möglich wurde (3. Schritt: Druckstöße wurden im bestimmungsgemäßen Betrieb erzeugt), kann eine neu installierte, aber fehlerhafte TWI sicher in Betrieb gehen, wenn alle Fehlstellen behoben sind.

Risikotechnisch wird von der Schadenverhütung solch eine Prüfung als mindestens gleichwertig, wenn nicht höher, gegenüber der Druckprüfung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik angesehen.

Mit diesem Vorgehen hat die Schadenverhütung auch bei zukünftigen Problemen bzw. Undichtigkeiten bei der Inbetriebnahme von TWI ein Konzept zur Schadenminderung und zur Inbetriebnahme der „undichten Neuinstallation“ entwickelt. Damit kann dann die Neuinstallation ohne Beeinträchtigung der Gewährleistung und mit Versicherungsschutz für das Gebäude in Betrieb gehen.

Hinweis: Üblicherweise liegt der Druck in der TWI bei 4-6 bar je nach Versorger und Höhenlage der Liegenschaft.

Dr. Georg Scholzen

Neues Angebot: Individuelle Schadenprävention

Inhouse-Workshops zur Verhütung von Leitungswasserschäden

Die AVW bietet im Rahmen des FORUM LEITUNGSWASSER und in Zusammenarbeit mit dem Experten für Schadenprävention Dr. Georg Scholzen künftig unternehmensindividuelle Schadenberatung für technisch Verantwortliche in Wohnungsunternehmen.

Auf Basis der individuellen Schadendaten Ihres Unternehmens wird im Rahmen eines 1/2 – 1- tägigen Inhouse-Workshops „Schadenprävention Leitungswasser“ relevantes Wissen an die richtigen Stellen im Wohnungsunternehmen transferiert.

Interessiert? Sprechen Sie gern Ihren Kundenmanager darauf an.



AVW empfiehlt: Das Online Magazin FORUM LEITUNGSWASSER

Klicken Sie doch mal rein ...

Sie möchten keine Ausgabe des Magazins verpassen? Dann melden Sie sich [hier](#) für den FORUM LEITUNGSWASSER Newsletter der Wohnungswirtschaft heute an!

OBER UNS MEDIADATEN NEWSLETTER

Wohnungswirtschaft **heute.**

Fakten und Lösungen für Profis

heute. technik. digital. energie. architektur. Forum Leitungswasser Betriebskosten aktuell WohnenPLUS 

Forum Leitungswasser Ausgabe 20



Forum Leitungswasser

Gefrorene Leitungen verhindern: Alle Räume konstant heizen

Wer Heizkörper in der kalten Jahreszeit teilweise oder dauerhaft abstellt, kann bei Frost schnell Probleme mit geplatzten Rohren bekommen. Im Durchschnitt verursachen frostbedingte Leitungswasserschäden...

[Weiterlesen](#)

[>> Hier geht's zum Online-Magazin „FORUM LEITUNGSWASSER“](#)

In eigener Sache

Familienfreundliches Unternehmen: AVW erhält „Familiensiegel“, eine Initiative des Hamburger Senats und der Handelskammer

Die AVW Unternehmensgruppe wurde kürzlich mit dem Familiensiegel des Hamburger Senats ausgezeichnet. Ende November konnte Geschäftsführer Hartmut Rösler die Urkunde entgegennehmen. Das Hamburger Familiensiegel erhalten Unternehmen, die durch ihre familienfreundliche Unternehmenspolitik und nachhaltigen Maßnahmen zur Verbesserung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie beitragen.

"Die Förderung einer familienfreundlichen Arbeitsumgebung ist für uns sehr wichtig," sagt AVW-Geschäftsführer Hartmut Rösler. „In einem zunehmend wettbewerbsorientierten Arbeitsmarkt stehen wir im Wettbewerb um die besten Köpfe. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist für viele talentierte Fachkräfte ein entscheidender Faktor bei der Wahl ihres Arbeitgebers. Uns ist bewusst, dass eine familienfreundliche Unternehmenskultur einen maßgeblichen Einfluss auf unsere Attraktivität als Arbeitgeber hat. Diese Auszeichnung bestätigt unser Engagement."

Mit dem Ziel eine unterstützende Arbeitsumgebung zu schaffen, die die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördert, bietet die AVW ihren Mitarbeitenden unter anderem flexible Arbeitszeiten, Mobilarbeit, Teilzeitmodelle sowie weitere unterstützende Maßnahmen. Mehr dazu unter www.avw-gruppe.de/karriere

Save the date: Versicherungstagung 2024

07.11.2024 AVW Wohnungswirtschaftliche Versicherungstagung 2024 in Hamburg

Traditionell findet im Herbst die "AVW Wohnungswirtschaftliche Versicherungstagung" in Hamburg statt. In diesem Rahmen informieren wir die Versicherungsverantwortlichen der Wohnungsunternehmen über aktuelle Entwicklungen in der Versicherungswirtschaft und schaffen Raum für praxisnahen Erfahrungsaustausch in der Branche.

AVW-Kunden erhalten rechtzeitig zur Veranstaltung eine persönliche Einladung.

Koordination und Ansprechpartnerin bei Fragen:

Birgit Wirtz

Birgit.Wirtz@avw-gruppe.de

Tel.: +49 (40) 24197-152

„Gender-Hinweis“: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung geschlechterspezifischer Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen und entsprechende Begriffe gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.