

Wissenstransfer

Schadenverhütung in der Wohnungswirtschaft – Ein praktischer Ansatz zur Implementierung von Fachwissen

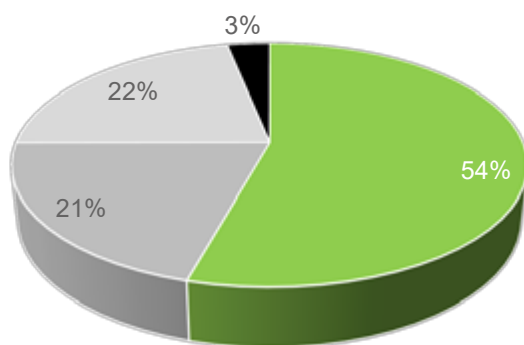
In der 10. Fachtagung der VdS Schadenverhütung GmbH seit dem Jahr 2000 standen Ursachen und Vermeidung von Leitungswasserschäden in Wohngebäuden im Fokus. Die Initiative Schadenprävention, unterstützt durch die AVW Unternehmensgruppe, stellte den Experten und Entscheidern aus Versicherungen und Wohnungswirtschaft die Erfahrungen und Empfehlungen des FORUM LEITUNGSWASSER vor.

Wohngebäudeversicherung 2019



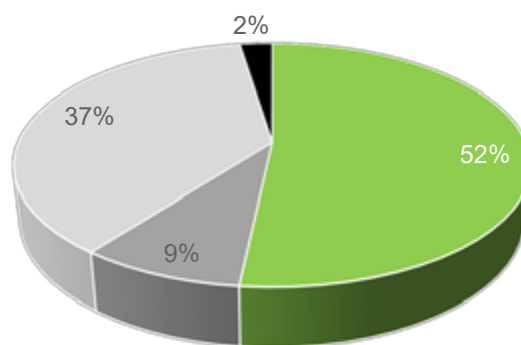
54% der Versicherungsleistungen für Leitungswasserschäden.

Versicherungsleistungen (Euro) in %



■ Leitungswasser ■ Feuer ■ Sturm / Hagel ■ Elementar

Schadenanzahl in %



■ Leitungswasser ■ Feuer ■ Sturm / Hagel ■ Elementar

*Elementar Gefahren: Überschwemmung (Ausuferung und Starkregen), Rückstau, Erdbeben, Erdsenkung, Erdbeben, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen und Vulkanausbruch
Quelle: Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV), August 2020

Angesichts der zunehmenden Naturgefahren im Klimawandel gilt es, dort gegenzusteuern, wo Einfluss genommen werden kann, um die Versicherbarkeit der Gebäude mit – insbesondere für die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft - angemessenen Prämien zu erhalten. Starkregen und Überschwemmungen, Hitzeperioden und Trockenphasen können nicht vermieden werden, es kann nur mit geeigneten Maßnahmen einer Kostenexplosion der Schäden vorgebeugt werden. Für die Leitungswasserschäden gilt etwas anderes, sie sind weitgehend vermeidbar, eine Anpassung der Unternehmensstrategie wird aber erforderlich.

Leitungswasserschäden haben für Wohnungsunternehmen – von Ausnahmen abgesehen - eher eine untergeordnete Bedeutung, denn die Kosten tragen die Versicherungen. Auch unter den Aspekten Instandhal-

tungsplanung, Verkehrssicherungspflichten, Energieeinsparung und Betriebskosten werden Leitungswasserschäden nicht vorrangig behandelt; Handlungsdruck ist in der Wohnungswirtschaft kaum zu spüren.

Es stellen sich aber auch Fragen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft: Wie viele dieser Schäden könnten vermieden werden? Wann werden die Versicherer die Prämien erhöhen oder ganze Gebäude nicht mehr versichern?

Das Wissen über Ursachen und Vermeidbarkeit von Leitungswasserschäden ist vorhanden

Die Versicherer haben seit mehr als 10 Jahren in Arbeitsgruppen Richtlinien erarbeitet. Das IFS Kiel veröffentlicht regelmäßig Informationsmaterialien mit Analysen der Ursachen und Hinweisen zur Vermeidung von Leitungswasserschäden, wie Dr. Pfullmann in der Fachtagung anschaulich darstellte. Auch von VdS und ZVSHK wurden in der Tagung Richtlinien und Arbeitshilfen in der Tagung vorgestellt.

Der Dialog und die Kooperation zwischen Versicherungs- und Wohnungswirtschaft muss entwickelt und gefördert werden, um den Nutzen für Vermieter und Mieter zu erhöhen:

- störungsarme Nutzung der Mietwohnung,
- zufriedene Mieterschaft,
- kein erhöhter interner Verwaltungsaufwand aus der Schadensregulierung,
- geringere Kosten im Wohnungsunternehmen.

Erste Schritte zur Prävention von Leitungswasserschäden sind in Wohnungsunternehmen eingeleitet und umgesetzt worden. Sie wurden beispielhaft in dieser VdS-Tagung vorgestellt und werden zukünftig laufend auf der Wissensplattform Wohnungswirtschaft-heute das Online-Periodikum „Forum Leitungswasser – Alles rund um die Leckage Prävention“ fortgeschrieben. Der „LEITFADEN ZUR VERMEIDUNG VON LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT“ der Initiative Schadenprävention ist ein für die Branche zielgruppengerecht erarbeitetes Werkzeug.

Was können Wohnungsunternehmen tun?

Die in den Wohnungsunternehmen auf viele Bereiche verteilten Informationen müssen zusammengeführt werden und sollten in einer Präventionsstrategie für Schäden aller Art münden. Risikomanagement ist den Kaufleuten geläufig, die technischen Bereiche sollten diese Aufgabe auch für sich einführen und vorausschauend planen.

Basis einer Präventionsstrategie ist die umfassende Information über alle Objekte. Die AVW-Schadenberatung hat hierfür mit dem Schaden-Management-Portal Vorarbeit geleistet. Informationen und Dokumentationen aus der Kleininstandsetzung und der Verkehrssicherung gehören ebenso in die Objektdokumentation, wie die Ergebnisse von Legionellen-Beprobungen oder Gefährdungsanalysen aus dem Bereich der Leitungswasserinstallationen.

Über das Techn. Qualitätsmanagement lassen sich individuelle Präventionskonzepte gegen Leitungswasserschäden umsetzen. Vor allem mit der Qualitätssicherung im Rahmen von Neubau- und Reparaturarbeiten sowie der konsequenten Beachtung der Betriebsbedingungen der Anlagen kann die Bewirtschaftung optimiert, können die Betriebskosten reduziert werden. In den Präventions-Konzepten lassen sich die bundesweit unterschiedlichen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft berücksichtigen. Das technische Qualitätsmanagement in Wohnungsunternehmen ist allerdings meist noch „ausbaufähig“.

Schadenprävention bedarf der Auswertung der Ursachen von Schäden

Die Versicherer im GDV werten die Vielzahl der Schäden aus und belegen, dass Leitungswasserschäden mit dem Alter der Gebäude zusammenhängen: je älter das Gebäude, desto wahrscheinlicher ist ein Schaden.

Auch die Schadenshöhe ist vom Alter der Gebäude abhängig; allerdings: Je jünger das Gebäude, desto teurer ist der einzelne Schaden, mit rund 4.800 Euro je Schaden doppelt so hoch wie bei Gebäuden mit einem Alter von 30 bis 34 Jahren, wie Herr Grusdat (GDV) in der Fachtagung erläuterte.

Die Präventions-Konzepte müssen die besonderen Erfahrungen jedes Unternehmens berücksichtigen, um die richtigen Maßnahmen einleiten zu können. Sie verteilen sich auf die vier Strategiefelder der Prävention.



Für die Einleitung von Präventionsmaßnahmen im Unternehmen bieten die Ergebnisse des FORUM LEITUNGSWASSER gute Ansätze. Nach den Erfahrungen im Forum Leitungswasser können – auch in Auswertung von Leitungswasserschäden der Jahre 2003 bis 2019 des IFS Kiel - Maßnahmen aus den vier Strategiefeldern Schäden mindern:

Ursachen	Anteil	Maßnahmen
Ausführungsfehler	39 %	<ul style="list-style-type: none"> • Organisation der Bauüberwachung verbessern • Qualitätsvorgaben für „einfache“ Installationen
Betriebsbedingungen	27%	<ul style="list-style-type: none"> • Qualitätssicherung verbessern
Mehrere Ursachen	22%	<ul style="list-style-type: none"> • Organisation, Qualitätssicherung und Qualifizierung verbessern
Produktmängel	11%	<ul style="list-style-type: none"> • Qualitätsmanagement /-vorgaben einführen

Weitere Informationen:

Forum Leitungswasser
<https://avw-gruppe.de/schadenmanagement/schadenpraevention/forum-leitungswasser/>

GDV Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V., Berlin
<https://www.gdv.de/de>

VdS Schadenverhütung GmbH, Köln
<https://vds.de/ueber-vds>

IFS Institut für Schadenverhütung und Schadenforschung der öffentlichen Versicherer e.V., Kiel
<https://www.ifs-ev.org>

ZVSHK Zentralverband Sanitär Heizung Klima, St. Augustin
<https://www.zvshk.de/verband/>

Aber auch die Art der Leitungsführung ist für die Verminderung von Schäden von Bedeutung. So ist die Schadenbeseitigung bei wasserführenden Leitungen im Fußboden im Schadenfall besonders kostenträchtig. Das gilt auch für Leckagen von Leitungen in z.B. Gebäuden in Holzbauweise. Im Zuge der Präventionsstrategien sollte für solche Installationen im Rahmen der Qualitätssicherung ein Leckage-Monitoring zur Früherkennung von Schäden zum Einsatz kommen.

Eine Vielzahl erprobter Maßnahmen zur Schadenprävention sind im „LEITFADEN ZUR VERMEIDUNG VON LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT“ der Initiative Schadenprävention dokumentiert, die in den nächsten Ausgaben dieser Reihe FORUM LEITUNGSWASSER erläutert werden.

Dipl.-Ing. Siegfried Rehberg,
Dipl.-Ing./Dipl.-Kfm. Helmut Asche