

Führung / Kommunikation

Flüchtlingsunterkünfte versichern, Vertragsgestaltung für umgenutzte Gebäude: Versicherungsexperte Gehrman erklärt wie!

Viele Unternehmen der Immobilienwirtschaft stellen Flüchtlingen Wohnraum zur Verfügung. Um den Versicherungsschutz dieser Gebäude ist eine öffentliche Diskussion entstanden. Dirk Gehrman, Prokurist und Bereichsleiter Bestandsmanagement bei der AVW Unternehmensgruppe, erläutert, welche Möglichkeiten Unternehmen haben, um den Versicherungsschutz sicherzustellen

Flüchtlingsunterkünfte: Wohnungsunternehmen kommen ihrer Verantwortung nach



Dirk Gehrman, AVW-Bereichsleiter Bestandsmanagement; Foto AVW

Flüchtlingen eine neue, sichere Heimat zu geben, ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Die deutschen Wohnungsunternehmen kommen ihrer sozialen Verantwortung nach und stellen Menschen, die in Deutschland Schutz suchen, Wohnraum zur Verfügung. Viele wandeln Gebäude zu Flüchtlingsunterkünften um oder stellen Bestandswohnungen zur Verfügung. So baut etwa die GEWOBA, Bremen, ein altes Bundeswehrhochhaus zu einer Flüchtlingsunterkunft um – eine bemerkenswerte Umnutzung eines Heeresgebäudes für friedliche, humanitäre Zwecke.

Eine Umfrage des GdW, des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft, unter seinen Mitgliedern ergab, dass zwei Drittel der Unternehmen bereits heute Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen bereitstellen – Tendenz steigend. An den Versicherungsschutz stellt die Umnutzung eines Gebäudes, das zu einer Flüchtlingsunterkunft wird, besondere Anforderungen.

Zwei Drittel GdW-Unternehmen stellen Wohnungen für Flüchtlinge bereit

Debatte um Risikoaufschlag nach Umnutzung

Per se stellt die Nutzung von Wohnungen durch Flüchtlinge keine Gefahrenerhöhung dar. Der Versicherungsbeitrag steigt nicht automatisch, weil Flüchtlinge einziehen. Allerdings prüfen Versicherer bei der Umnutzung ganzer Gebäude die neue Gefahrensituation. Es ist ein Unterschied, ob Flüchtlinge in Wohngebäuden leben sollen oder in Unterkünften, die dafür ursprünglich nicht vorgesehen waren. Werden Menschen in Schulen, Büroflächen oder Lagerhallen untergebracht, ergeben sich allein durch das tägliche Leben

Versicherer prüfen die neue Gefahrensituationen

(z.B. Kochen, Duschen, Licht, Rauchen, Heizen usw.) deutlich höhere Brandgefahren. Relevant ist auch, wie viele Menschen in einer Unterkunft leben und über welchen Zeitraum. So zeigen Statistiken der Versicherungswirtschaft, dass der Schadenaufwand an Gebäuden, die nur kurzzeitig und von wechselnden Personen bewohnt werden, wie z.B. Hotelbetriebe oder Studentenwohnheime höher liegt als bei Mehrfamilienhäusern. Laut dem Gesamtverband der Versicherungswirtschaft sind beispielsweise über Jahrzehnte hinweg gemessene Feuerschäden bei Hotels und Pensionen fast fünfmal so hoch wie bei Wohngebäuden.

Und so haben zuletzt einige Versicherer den Deckungsumfang für ungenutzte Gebäude reduziert oder Prämien stark erhöht. Vereinzelt kam es sogar zu Vertragskündigungen anlässlich der Umnutzung.

Risiken begrenzen und Lösungen aushandeln

Es ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass die meisten Versicherer die Umnutzung von Gebäuden, als objektive Gefahrenerhöhung ansehen. Allerdings agieren nach den bisherigen Erfahrungen die Versicherer auf Anfragen zur Versicherung von Flüchtlingsunterkünften nicht einheitlich und zurückhaltend. Die unterschiedlichen Vertrags- und Risikogegebenheiten erfordern eine individuelle Betrachtung und Lösung der jeweiligen Risikosituation.

Die AVW bietet Wohnungsunternehmen gerade bei einem solchen Thema eine wertvolle Unterstützung, um auf eine zufriedenstellende Lösung hinzuwirken. Grundsätzlich geht die AVW aus heutiger Sicht davon aus, auch bei einer Nutzung von Wohnräumen als Flüchtlingsunterkunft, Versicherungsschutz – ggf. zu veränderten Konditionen – weiter anbieten zu können.

Meldepflicht für Umnutzung beachten

Ist die Umwandlung von Wohnungen oder ganzen Gebäuden in Wohnraum für Flüchtlinge geplant, ist eine schnelle Kontaktaufnahme mit der AVW notwendig. Denn ein Unterlassen der Anzeige der neuen Risikoverhältnisse birgt die Gefahr einer Obliegenheitsverletzung und damit des Verlustes des Versicherungsschutzes. Daher sollten Verantwortliche in Wohnungsunternehmen die AVW frühzeitig informieren, damit der entsprechende Versicherungsschutz weiter sichergestellt werden kann.

Ihre individuellen Fragen zu diesem Thema beantwortet Ihr zuständiger Kundenmanager gern.

Dirk Gehrman

Prokurist und Bereichsleiter
Bestandsmanagement

WIR VERBINDEN WERTSCHÖPFUNG
MIT WERTSCHÄTZUNG!

STOLPUNDFRIENDS
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.



VERMIETUNGSFÖRDERUNG | KUNDENZUFRIEDENHEIT | IMAGEGEWINN

www.stolpundfriends.de