

## 1,1 Millionen Leitungswasserschäden an Wohngebäuden. Warum ist das ein Thema für Immobilienunternehmen, Herr Rehberg, Herr Asche?

Nach einer intensiven Diskussion mit Vertretern der Wohnungswirtschaft sowie Experten der Versicherungswirtschaft und des Handwerks konnte auf Anregung und unter Leitung der AVW Unternehmensgruppe ein Leitfaden zur Vermeidung von Leitungswasserschäden entwickelt werden. Er spiegelt die mehrjährigen Erfahrungen zu diesem Themenkomplex, die jeder der Akteure in der Vergangenheit gemacht hat. Der Leitfaden kann der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft helfen, einen Beitrag zur Entlastung der Bewirtschaftungskosten zu leisten, aber auch unnötigen Umwelt- und Nutzerbelastungen vorzubeugen.

Eine Einführung von Dipl.-Ing. Siegfried Rehberg, Dipl.-Ing./Dipl.-Kfm. Helmut Asche.



Alle 30 Sekunden platzt ein Rohr oder löst sich eine Dichtung: Mehr als eine Million Schäden wegen bersender, undichter oder leckender Wasserleitungen werden jedes Jahr aus deutschen Häusern gemeldet, meldet der GDV Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. Sprudelt das Wasser wie auf unserem Foto hilft nur eins: Sofort das Wasser an der Hauptleitung abstellen, sonst steht das Wasser schnell knöchelhoch. Foto: GDV, Hendrik Sorensen/Stone/Getty Images

Als wir im Jahr 2017 von der AVW Unternehmensgruppe angesprochen wurden, das FORUM LEITUNGSWASSER zu entwickeln, hatte für uns das Thema „Leitungswasserschäden“ nur eine untergeordnete Bedeutung. Leitungswasserschäden sind immer noch ein Thema aus dem Versicherungsbereich, das die Aufgaben der Technischen Abteilungen in den Wohnungsunternehmen kaum tangiert. Auch unter den Aspekten Instandhaltungsfragen, Verkehrssicherungspflichten, Energieeinsparung und Betriebskosten werden Leitungswasserschäden nicht vorrangig behandelt. „Handlungsdruck“ ist in der Wohnungswirtschaft kaum zu spüren, die Instandhaltungs-Budgets der Technischen Abteilungen sind ja in der Regel durch die Kostenübernahmen der Versicherungen „geschützt“.

### 1,1 Millionen Schäden im Jahr 2018, für die Versicherer fast 3 Milliarden Euro zahlten

Seit Jahren verursacht Leitungswasser die meisten Schäden an Wohngebäuden – und die insgesamt teuersten. Schon seit 2011 geht der Trend bei Leitungswasserschäden immer wieder klar nach oben, wie der

Gesamtverband der Versicherungswirtschaft ermittelt hat. Leitungswasserschäden haben innerhalb der Gebäudeversicherung mit mehr als der Hälfte den größten Anteil. Die hohe Anzahl von 1,1 Millionen Schäden, für die im Jahr 2018 die Versicherer fast 3 Milliarden Euro zahlen mussten, bedeutet auch eine Komfortminderung für mehr als 1 Million Mieter und Eigenheimnutzer.

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

Die Versicherer beschäftigten sich seit mehr als 10 Jahren in Arbeitsgruppen und erstellten Richtlinien und Informationsmaterialien mit den Möglichkeiten zur Minderung der Kosten von Leitungswasserschäden. Sie haben es bisher kaum geschafft, die eigentlichen Akteure zu erreichen.

Deshalb muss der Dialog und die Kooperation zwischen Versicherungs- u. Wohnungswirtschaft gefördert werden. Die AVW hat mit dem Forum Leitungswasser Akteure aus Wohnungsunternehmen, Sachverständige und die Versicherungswirtschaft zusammengebracht und ein neues Netzwerk geknüpft. Hier eine gemeinsame Sprache zu finden, direkt und ergebnisoffen zu diskutieren, war die Herausforderung. In der von uns geleiteten Reihe von Workshops wurde vorhandenes Wissen der Versicherer für die Wohnungswirtschaft erschlossen.

## Workshop-Reihe des FORUM LEITUNGSWASSER

Die Workshops bilden eine hervorragende Plattform für den Erfahrungsaustausch wie auch den Wissenstransfer. Den „Profit“ aus weniger Leitungswasserschäden kann man vielleicht so skizzieren: störungsarme Nutzung der Mietwohnung, zufriedene Mieterschaft, kein erhöhter interner Verwaltungsaufwand aus der Schadensregulierung, geringere Kosten im Wohnungsunternehmen.

Im Sommer 2017 fand der erste von insgesamt 6 Workshops des FORUMs statt. Die Themenschwerpunkte waren:

- Schadenursachen und Schadenanalysen
- Erfahrungen der Versicherer
- Präventionsansätze aus Sicht des Handwerks
- Präventionskonzepte in Wohnungsunternehmen
- Gefährdungsanalysen
- Qualitätssicherung und Optimierung der Prozesse

Die Workshops waren gekennzeichnet durch hochkarätige Expertenvorträge und die Diskussion mit den Teilnehmern, die ihre eigenen Erfahrungen eingebracht haben. Sie sind ein Gewinn für alle Beteiligten; Aufgabe der Moderatoren war es, diese umfangreichen Informationen für die AVW-Mitglieder zugänglich zu machen.

Die Schadensursachen und Präventionsstrategien zeigten sich in der konstruktiven Diskussion aller Workshop-Teilnehmer immer konkreter, der Fokus richtete sich auf die operative Umsetzung (Checklisten, Risikobewertungen u.a.).

Die Arbeitsergebnisse entwickelten sich von Workshop zu Workshop: vom Erkenntnisstand zur Definition von Prioritäten, Konzepte und Instrumente wurden erarbeitet, Umsetzungshilfen formuliert. Mit den Ausführungserfahrungen des Handwerks (SHK) wie auch der wissenschaftlichen Analyse diverser Experten (VdS, GVD, IFS) konnten die Präventionsschwerpunkte eingengt werden. Durch die aktive Einbindung der Teilnehmer aus den Wohnungsunternehmen war das aber nie „abgehoben“, alle suchten gemeinsam nach besten Lösungen zur Umsetzung.

Das Verständnis für den Umfang der Leitungswasserschäden, deren Ursachen und die Möglichkeiten zur Schadensvermeidung, ist auch durch den best-practice Austausch bei den Teilnehmern gewachsen. Bisher schon aktive Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aus Wohnungsunternehmen werden in ihren Bemühungen bestätigt.

## Welche Bedeutung können die Ergebnisse des Forum Leitungswasser für Wohnungsunternehmen haben?

Erste Präventionsschritte gegen Leitungswasserschäden sind in Wohnungsunternehmen eingeleitet und umgesetzt worden. Sie werden im Zentrum der Berichterstattung in dieser Veröffentlichungsreihe stehen. Mit der Entwicklung und Umsetzung individueller Präventions-Konzepte in Wohnungsunternehmen wird ein Beitrag zur Optimierung der Bestandsbewirtschaftung und letztlich ein Beitrag zur Dämpfung der Betriebskosten geleistet.

Die Ursachen und Folgen von Leitungswasserschäden bleiben allgemein in den Wohnungsunternehmen „unter Oberfläche“, im Bewirtschaftungsalltag und in der Reparaturabwicklung findet eine kritische und differenzierte Auseinandersetzung mit der Problematik kaum statt. Die Workshops führten hier zu einer deutlich höheren Sensibilisierung. Durch Priorisierung der Themen und ersten Arbeitshilfen wurden die Teilnehmer aus den Unternehmen motiviert, Empfehlungen zur Prävention auch umzusetzen. Fokus bleibt hier die Qualitätssicherung im Rahmen von Reparaturarbeiten, die richtige Materialauswahl sowie die konsequente Beachtung der Betriebsbedingungen im Leitungssystem.

Im GDV Gesamtverband der Versicherer und ihrem Institut für Schadenverhütung und Schadenforschung (IFS in Kiel) existiert ein umfassendes Wissen über die chemischen und physikalischen aber auch die dokumentierten Mängel in der Herstellung von Installationen. Auch das AVW-Schadenmanagementportal entwickelt sich zu einem Element der Schadenprävention. Alle diese Bausteine kann die AVW in absehbarer Zeit und mit überschaubarem Aufwand als Präventionskonzept für die unternehmerische Wohnungswirtschaft „verdichten“.

Motivation und mögliche Maßnahmen zeigt die nachstehende Matrix:

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weniger Leitungswasserschäden</li> <li>• Versicherbarkeit aller Gebäude und angemessene Prämien</li> </ul>	
<b>Branche</b>	<b>Wohnungswirtschaft</b>	<b>Versicherer</b>
<b>Motivation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung Anzahl Leitungswasserschäden</li> <li>• Aufwand im WU senken</li> <li>• Störungen der Mieter vermeiden</li> <li>• Gute Handwerker binden</li> <li>• Störungshäufigkeit mindern</li> <li>• Guten Image sichern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung des Leitungswasser-Schadenaufwands</li> <li>• Kundenbindung</li> </ul>
<b>Aktion</b>	<b>Prävention/Prophylaxe</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risikomanagement</li> <li>• Schadenmanagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Präventionsberatung</li> <li>• Richtlinien und Arbeitshilfen</li> <li>• Schadenursachen-Auswertung</li> <li>• Arbeitshilfen und Info-Blätter</li> <li>• Sachverständigenunterweisung</li> </ul>
<b>Implementierung des Präventionsmanagements in Wohnungsunternehmen</b>		
<b>mit Unterstützung des AVW FORUM LEITUNGSWASSER</b>		

## Was tun gegen Leitungswasserschäden?

Als Ergebnis der 6 Workshops enthält der Leitfaden das Expertenwissen und konkrete und vor allem praxiserprobte Vorschläge zur Verhütung von Leitungswasserschäden. In dieser Form ist das „AVW-Leitungswassermanagement“ ein „Präventions-Baukasten“ mit Ursachenbeschreibungen, Empfehlungen und Checklisten in vier Strategiefeldern:

- Organisationsoptimierung,
- Portfolioplanung,
- Qualitätsmanagement und
- Qualifizierung.

In diesen Feldern werden Empfehlungen zusammengestellt für eine Vielzahl von kurz- und mittelfristig umsetzbaren Handlungsoptionen für:

- Bau von Installationen
- Betrieb der Installationen
- Nutzerinformation
- Risikobewertung und
- Schadenbeseitigung

Besonders empfohlen wird jedem Wohnungsunternehmen der Aufbau einer Objektdokumentation zur Verbesserung des Wissens über die Bestände und die Schadenentwicklung. Hier hat die AVW mit dem AVW-SMP für ihre Mitglieder schon erhebliche Arbeit geleistet. Weitere Empfehlungen des Leitfadens richten sich auf die

- Unerlässliche Beachtung der Qualitätsanforderungen und Installationshinweise über die Normen und technischen Regeln hinaus,
- Verwendung ausschließlich geeigneter Werkstoffe und Bauteile,
- Vermeidung von besonders schadensanfälligen Werkstoffen und Verbindungen,
- Überwachung des Baus und Abnahme der neuen oder reparierten Anlagen sowie auf den
- Schadenfreien Betrieb.

Den höchsten Wirkungsgrad in der Schadenprävention erreicht man durch Verbesserung von Qualitäten (Ausführung, Material) und organisatorischen Optimierungen (Ausschreibung, Baukontrolle). Damit wären schon weit mehr als 50 % aller Schäden erfolgreich zu vermeiden.

## Fazit

In Immobilienunternehmen muss ein gewisses „strukturelles Defizit“ überwunden werden: Vorstands- und Geschäftsführungspositionen werden in der Wohnungswirtschaft vorwiegend kaufmännisch besetzt- damit gibt es keine hohe Affinität zu gebäudetechnischen Problemen bzw. deren Lösungen.

Die Abwicklung der Kleinreparaturen ist in der Regel dem kaufmännischen Bereich zugeordnet, nicht der Technik - damit werden die technischen Schadensursachen nicht in die technischen Bereiche zurückgespiegelt, die darüber aber auch nicht „unglücklich“ sind. Denn es entsteht ihnen kein Aufwand – der Reparaturaufwand tut kaum „weh“! Die kaufmännischen Abteilungen versuchen die Versicherungsprämien durch geschicktes Verhandeln zu dämpfen. In der Zwischenzeit steigen die Schäden und die Schadenshöhe. Diesem Trend kann und muss entgegengewirkt werden. Die Unternehmen müssen entscheiden, welche unternehmensbezogenen Anpassungen/Veränderungen einzuleiten sind, um mittel- und langfristige Optimierungen zu erreichen.

Die Immobilien- und Wohnungsunternehmen könnten erkennen, Schadensminderung „lohnt“ sich: Sachschaden wird verhindert, Störungen beim Mieter werden vermindert, der interne Verwaltungsaufwand reduziert sich – Schadenverhütung generiert eine mehrfache win-win-Situation.

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