

# Neue Technologien und Geschäftsmodelle in der Bauwirtschaft

## Risikomanagement am Bau

### Multi-Risk-Projektversicherungslösungen



Weitblick und Grünblick im Viertel 2, Visualisierung: © Mario Cucinella Architects

Die Konzeption und die Nutzung von Immobilien werden sich durch den technologischen Fortschritt und die sich wandelnden Anforderungen der Auftraggeber sowie Kundschaft in den nächsten Jahren radikal transformieren. Das wird die Art und Weise, wie sie gebaut werden, beeinflussen und demnach wird sich wohl auch die Risiko- und Versicherungssituation verändern. Wir haben dazu einen Immobilienentwickler, Walter Hammertinger von Value One Development, und einen Versicherungsexperten, Mario Heinisch von Funk International Austria, befragt.

**Redaktion:** Herr Hammertinger, Sie sind geschäftsführender Gesellschafter der Value One Development und für Immobilienentwicklungen in Österreich verantwortlich. Wie sehen Sie das Thema?

**Walter Hammertinger:** Die Bau- und Immobilienwirtschaft wird zukünftig neue, moderne Geschäftsmodelle, die die Kundinnen und Kunden ins Zentrum stellen, entwickeln. Das unterscheidet sich von den traditionellen Geschäftsmodellen, die vergleichsweise eher weniger nutzungsorientiert und digitalisiert entwickelt wurden. Nehmen wir den zunehmenden Wunsch nach nachhaltigen Immobilien her oder den demografischen Wandel. Das sind neue Herausforderungen und sorgen ebenfalls für Veränderungen auf dem Immobilienmarkt. Die Folge aus diesen Einflüssen wird eine Anpassung der Geschäftsmodelle im gesamten bau- und immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungssystem sein, die maßgeblich von neuen Technologien getragen wird. Um ein paar key trends zu erwähnen: Digitalisierung durch die Integration von BIM (Building Information Modeling), weiterer datenbasierter, vernetzter Dienstleistungen wie Smart Home und Property-Services, verstärkte Verlagerung der klassischen On-site-Bauweise zu einer industriellen, effizienteren Offsite-Bauweise, genannt Prefabrication.

**Redaktion:** Herr Heinisch, Sie sind geschäftsführender Gesellschafter von Funk Austria und ein führender Spezialist in der Absicherung von Großbauprojekten. Wie sehen Sie diese Entwicklungen?

**Mario Heinisch:** Das Nutzungsverhalten, vor allem im Wohnsegment, wird sich in der Zukunft verändern, da das Bedürfnis nach geteilten, digitalen und nachhaltigen Angeboten steigt. Wie Herr Hammertinger schon eingangs erwähnt hat, sehen sich die Entscheiderinnen und Entscheider der Bau- und Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren mit komplexen Problemstellungen konfrontiert. Daraus ergeben sich verschiedene strategische Chancen und Risiken. Funk hat im Rahmen einer aktuellen Studie fünf Schlüsselbranchen untersucht und analysiert. Eine davon ist die Bau- und Immobilienbranche. In der darin angeführten Strategie-Matrix können die Chancen und Risiken vier Bereichen zugeordnet werden: Digitalisierung, Innovation, Restrukturierung und Ökosystembildung.

**Redaktion:** Herr Hammertinger, das klingt nach zahlreichen komplexen Risikoänderungen. Wie begegnen Sie diesen Herausforderungen in der Absicherung Ihrer Projekte?

**Walter Hammertinger:** Speziell Großbauprojekte sind sehr komplex, deshalb ist es wichtig, ein hohes Maß an Risikobewusstsein mitzubringen und ein professionelles Risikomanagement nachhaltig zu etablieren. Diese Aufgaben übernimmt das Projektmanagement als Projekt-Risikomanagement, um Ursachen und Auslöser möglicher Planabweichungen bereits im Vorfeld zu identifizieren und zu analysieren. So können rechtzeitig geeignete Maßnahmen entwickelt sowie bei Bedarf konkret gegengesteuert werden. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist ein professionelles Versicherungskonzept für Großbauprojek-

te, und zwar für jene Risiken, die wir in die Versicherungswirtschaft transferieren.

**Redaktion:** Herr Heinisch, können Sie das Zusammenspiel zwischen Risikomanagement und Versicherungslösung aus Ihrer Sicht noch vertiefen?

**Mario Heinisch:** Das Risikomanagement in Projekten beinhaltet grundsätzlich die Aufgabe, wesentliche Risiken in der Planungs-, Durchführungs- und Steuerungsphase eines Projekts möglichst frühzeitig zu identifizieren und transparent zu machen, um entsprechenden Fehlentwicklungen zeitgerecht entgegenwirken zu können. Ein risikoadäquates Versicherungskonzept, wie wir es mit unserer Funk BauRisk Versicherung seit vielen Jahren erfolgreich umsetzen, ist die logische Konsequenz eines vorangegangenen Risikoaudits. Wir hinterfragen dabei alle wesentlichen Projektinformationen und sämtliche geplanten Präventivmaßnahmen, um daraus das Versicherungskonzept risikoadäquat zu designen. An einem Bauvorhaben sind zahlreiche Parteien mit unterschiedlichen Interessen involviert – Bauherr, Architekt sowie Bau- und Subunternehmer. Schnittstellen und komplexe Versicherungsverträge der unterschiedlichen Beteiligten stellen für den Bauherrn eine unübersichtliche Situation dar. Oft zeigt sich erst im Schadensfall, ob eine konkrete Verantwortlichkeit zugewiesen werden kann und ob der vom Schadensverursacher vorgehaltene Versicherungsschutz passt.

**Redaktion:** Herr Hammertinger, Herr Heinisch, vielen Dank für das Interview.



Geschäftsführender Gesellschafter Walter Hammertinger, Value One Development © Philipp Lipiarski



Geschäftsführender Gesellschafter Mario Heinisch, © Funk International Austria GmbH

#### Die beste Empfehlung. Funk.

Funk ist der größte inhabergeführte Versicherungsmakler und Risk Consultant im deutschsprachigen Raum und gehört zu den führenden Maklerhäusern in Europa. 1879 in Berlin gegründet, ist das Unternehmen heute an 35 internationalen Standorten und über das eigene Netzwerk „The Funk Alliance“ weltweit präsent. Als Systemhaus für Risikolösun-

gen betreut Funk Unternehmen aller Branchen in Fragen des Versicherungs- und Risikomanagements sowie der Vorsorge. Für sie entwickelt Funk individuelle Konzepte und optimiert die Absicherung aller betrieblichen Risiken – konsequent am Bedarf orientiert. Mit seiner Beratung bietet Funk Unternehmen die Basis für ihre Sicherheit im Umgang mit dem Risiko. Das Ziel: ganzheitliches Chancen- und Risikomanagement für den Erfolg der Kunden.



value one holding AG  
A-1020 Wien  
Am grünen Prater 2  
www.value-one.com



FUNK International  
Austria GmbH  
A-1010 Wien  
Lugeck 1  
T +43 1 589 10-0  
welcome@funk-austria.com  
www.funk-austria.com