ALLE Projekt-Beteiligten sind versichert!

Multi-Risk-Projektversicherung von Funk Austria – ein effizientes Tool



Geschäftsführer Mario Heinisch. Funk International Austria GmbH



Edmund Völker, Mitglied des Vorstands und Gesellschafter der S+B Gruppe AG



Die S+B Gruppe AG ist ein privater, internationaler Projektentwickler in Wien, Prag, Bukarest und Warschau Seit über 30 Jahren realisiert die S+B Gruppe AG komplexe Projekte als Investor und Generalübernehmer.

Bauprojekte sind nicht selten mit großen Risiken verbunden. Kommt es zum Versicherungsfall, ist die Schadensabwicklung meist langwierig und kompliziert. Multi-Risk-Projektversicherungen können viele Risiken minimieren und haben sich mittlerweile bei Großbauprojekten durchaus etabliert. Wir wollten wissen, wie das ein Immobilieninvestor und ein Versicherungsexperte sehen und haben dazu EDMUND VÖLKER von der S+B Gruppe AG und MARIO HEINISCH von Funk International

Redaktion: Herr Völker, Sie sind Gesellschafter und Mitglied des Vorstands und sind neben den Finanzierungen unter anderem auch für die Proiektversicherungen zuständig. Wie sehen Sie das Thema?

Völker: Ich sehe es als sehr wichtig. In der Vergangenheit war es üblich, dass der Bauherr vor Beginn des Bauprojekts nur sein eigenes Bauherrenrisiko und im Einzelfall das Risiko der unvorhergesehenen Sachschäden an der Bauleistung durch eine Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung abdeckt. Alle am Bau beteiligten Auftragnehmer, also Bauunternehmer, Handwerker, Projektsteuerer, Architekten, Ingenieure etc. haben ihre eigenen Haftpflichtversicherungen eingebracht. Das war für uns sehr unübersichtlich und hat immer wieder viele Fragen zum tatsächlichen Versicherungsschutz offen gelassen. Ein derartiges Konstrukt mag vielleicht bei kleineren, standardisierten Bauvorhaben noch hinnehmbar sein, weist aber bei größeren, komplexen Bauvorhaben eine Vielzahl von Lücken auf. Für uns als Bauherr ist es wichtig, dass es ein risikoadäquates, abgestimmtes und vollumfängliches Gesamtkonzept gibt, bei dem alle am Projekt Beteiligten gleichen Versicherungsstandard genießen und vor allem der Bauherr die Hoheit am Versicherungsvertrag hält.

Redaktion: Herr Heinisch. Sie sind CEO bei Funk und gelten als Experte mit jahrzehntelanger Erfahrung in diesem Bereich. Wie sehen Sie das Thema und warum soll ein Bauherr eine Multi-Risk-Projektversicherung abschließen?

Heinisch: Herr Völker hat bereits etwas sehr

Wichtiges gesagt: Bei einer üblichen, ich nenne sie konventionelle, Deckung, schließt der Bauherr eine Bauherrn- und vielleicht Bauwesenversicherung ab und die Projektbeteiligten bringen ihre Haftpflichtversicherungen ein. Was bedeutet das? Das unkontrollierte Nebeneinander verschiedener Versicherungsverträge führt in der Regel zu einer Vielzahl von Deckungslücken. Diese ergeben sich zum Teil aus der Tatsache, dass der Versicherungsschutz von Vertrag zu Vertrag variiert und risikospezifische Gegebenheiten im Rahmen des Versicherungsschutzes keine hinreichende Beachtung finden würden. Die Haftpflichtversicherer der Auftragnehmer vertreten zwangsläufig ausschließlich die Interessen ihres Versicherungsnehmers und berücksichtigen solche des Bauherrn nicht. Aber auch im Schadensfall kann es sehr langwierig und kompliziert werden, denn einzelne Versicherer würden um ein Mitverschulden anderer Auftragnehmer und um die Quote des jeweiligen Schadenverursachungsbeitrags streiten. Dem Bauherrn fehlt es in dieser Situation an Einfluss. Bei Großschäden mit mehreren potenziellen Verursachern hilft dem Bauherrn häufig nur ein Beweissicherungsverfahren. Das führt aber oft zu einem beträchtlichen Baustillstand und damit zu erhöhten Baukosten und ebenso zu Mehrkosten durch Mietverluste oder Zinsschäden. Deshalb ist es sehr wichtig, dass der Bauherr Versicherungsnehmer und einziger Vertragspartner des Versicherers ist. Der Bauherr bestimmt den Inhalt des Versicherungsschutzes, hat die vertraglichen Obliegenheiten inne und ist Adressat der Versicherungsleistung und damit eventueller Entschädigungszahlungen.

Herr Völker, das alles klingt plausibel, aber auch sehr komplex und umfangreich. Sie als Bauherr haben mit diesen Herausforderungen doch täglich zu tun?

Völker: Das stimmt, aber durch die langjährige intensive Beschäftigung mit Risiken, die sich im Zuge von Bauvorhaben ergeben können, wurde ein anderes Risikobewusstsein geschaffen. Unsere Kernkompetenz liegt in unseren Dienstleistungen und nicht im Versicherungsbereich. Bei vielen unterschiedlichen und unkoordinierten Versicherungen im Rahmen eines Bauvorhabens ist es für den Bauherren schwierig, den Überblick über die





Versicherungssituation zu wahren, da dieser mit dem tatsächlichen Versicherungsschutz der einzelnen Auftragnehmer nicht vertraut ist. Warum sollen wir dieses Risiko eingehen, wenn es risikominimierende, adäquate Lösungen gibt? Für uns als internationaler Projektentwickler, Investor und Generalübernehmer ist es wesentlich, dass unsere Projekte bestens abgesichert sind. Mit der Lösung der Multi-Risk-Projektversicherung schaffen

Redaktion: Herr Heinisch, welche Risiken gibt

wir das auch.

Heinisch: Ein wesentlicher Faktor bei Großbauprojekten sind unter anderem die Versicherungssummen in den Haftpflichtsparten, denen oftmals zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt wird. So kann sich nach Eintritt eines Versicherungsfalls herausstellen, dass z. B. die Versicherungssumme bei einer Haftpflichtversicherung zu niedrig bemessen war oder sie schon aufgrund von Versicherungsfällen an anderen Bauprojekten verbraucht wurde. Die Bauausführenden. Architekten. Planer etc. arbeiten ja nicht nur an einem Projekt, sondern an mehreren. In der MultiRisk-Projektversicherung gelten sämtliche Versicherungssummen ausschließlich für das versicherte Proiekt. Bei Bauvorhaben in der Stadt kann es aufgrund von exponierten Nachbarschaften, öffentlichen Verkehrsmitteln. Autobahnen etc. zu hohen Risiken aufgrund des Nachbarschaftsrechts kommen. Gute Beispiele dafür sind die Bauvorhaben "Danube Flats" und "DC Tower III", die wir mit der Funk BauRisk versichert haben. Daher ist es sehr wichtig, sich auch sehr genaue Gedanken zur Höhe der Versicherungssumme zu machen. Auch hier bietet die Multi-Risk-Projekt-Versicherung hohe Deckungssummen.

Redaktion: Ab welcher Größenordnung bieten Sie die Multi-Risk-Projektversicherung an?

Heinisch: Wir empfehlen unsere Funk Bau Risk ab einem Baukostenvolumen von 25 Millionen Euro. Selbstverständlich ist es für Bauvorhaben auch unter diesem Volumen empfehlenswert. Dafür haben wir die Funk BauRisk25, ein Konzept für kleinere Bauvor-

Redaktion: Herr Völker, Herr Heinisch, vielen Dank für das Interview.

Referenzen Funk International Austria GmbH: Danube Flats (links) und DC Tower III. beide von der S+B Gruppe

Austria GmbH A-1010 Wien Lugeck 1 T +43 1 58910-0 welcome@funk-austria.com www.funk-austria.com

FUNK International



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.