



SRB
Assekuranz Broker AG

Risiko- und Versicherungsmanagement rund um die Immobilie

Stephan Egli, Mitglied der GL, Partner, Account Executive,
SRB Assekuranz Broker AG

Agenda

Interesse der Immobilienbesitzer

Veränderte Marktsituation / Outsourcing (Facility Management)

Die Säulen der rechtlichen Verantwortung

Risiko- und Schadenbeispiele

Haftpflichtversicherung für Facility Management

Weg zur optimalen Versicherungsdeckung

Risk Management Massnahmen

Unternehmerisches Vorgehen

Interesse Immobilienbesitzer

Schutz der Liegenschaft (Substanz erhalten)

- Normalfall: Schaden selbst tragen
- Wenn nicht auf Dritte (Baumeister, Handwerker, FM) zurückgegriffen werden kann

Schutz vor Schäden Dritter

- Kausalhaftung des Werkeigentümers
- Wenn nicht Regress auf Dritte (Verursacher, FM etc.)

Schutz vor externen Risiken

- Feuer, Blitz,
- Wasser, Naturgefahren
- Erdbeben

Risikoanalyse & Risikobegrenzung



Grundsatz

Risiken

- Ausschliessen
- Reduzieren
- Transferieren/Versichern

Bisheriger Risikoschutz

Traditionelle Versicherungen für Eigentümer

- Feuerversicherung (meist obligatorisch)
- Übrige Sachversicherungen (Erdbeben)
- Mietertragausfall
- Haushaftpflicht

⇒ Das reicht bei Outsourcing nicht mehr aus

Veränderte Marktsituation

Bewegung im Immobilienmarkt durch gut informierte und effektive Eigentümer

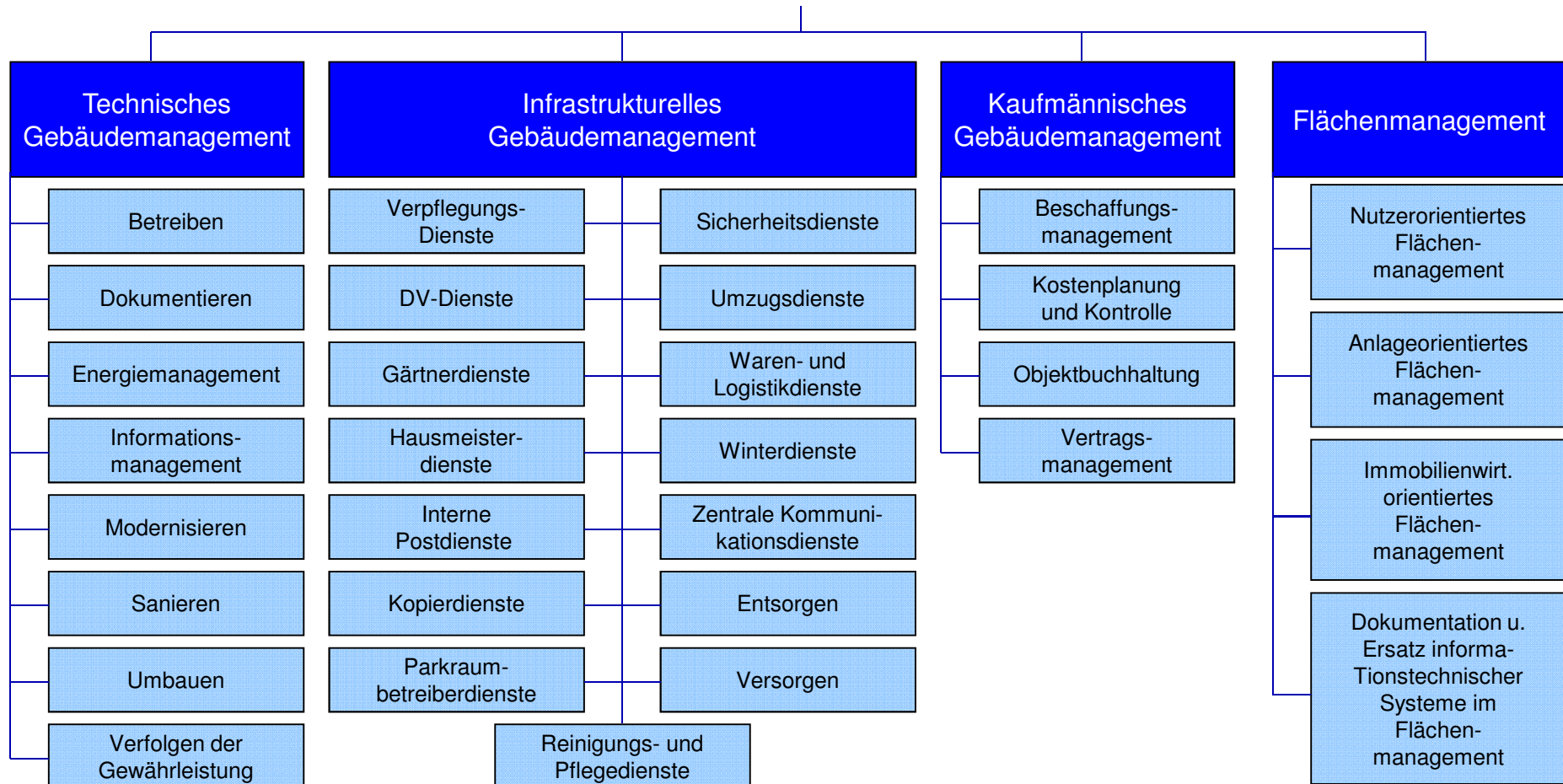
Neuregelung der Supportprozesse

Wechsel des Betriebsbildes

- Vom Gebäude-Dienstleister zum FM von komplexen Anlagen und Prozessen

Risikoübertragung auf FM

Gebäudemanagement



Facility Management



SRB
Assekuranz Broker AG

Gebäudemanagement

&

Anlagenmanagement

Technisches
Gebäudemanagement

Infrastrukturelles
Gebäudemanagement

Kaufmännisches
Gebäudemanagement

Flächenmanagement

Hauptprozesse

Hilfsprozesse

Service Level Management

Outsourcing von Supportprozessen

Typische Tätigkeiten

- Hauswartung
- Werks-/Brandschutz
- Versorgung/Entsorgung
- Leittechnik
- Gebäudeerhaltung/-sanierung
- Vertragsmanagement
- Anlagenmanagement

Service Level Agreement

- **Einhaltung von Standards**
- **Verfügbarkeit von Produktionsstätten**
- **Verbesserte Nutzungsflexibilität und Arbeitsproduktivität**
- **Optimale Nutzung der Ressourcen**
- **Freistellung der Haftung des Eigentümers**
- **Regelung und Basis der Verantwortung**

Neue Haftungsverteilung Eigentümer - FM



Outsourcing von FM-Dienstleistung mit / ohne SLA

Schaffung eines neuen Haftungsschuldners

Die Säulen der rechtlichen Verantwortung

Strafrechtliche Verantwortung

- Strafgesetzbuch
- Diverse Verordnungen mit Strafbestimmungen

Behördliches Sicherheitsrecht

- BG über Produktesicherheit seit 1.7.2010
- UVG und UVV
- Aufzugsverordnung, Blitzschutz

Zivilrechtliche Haftung

- Werkeigentümer Haftung OR 58
- Produkthaftpflicht-Gesetz
- Arbeitsgeberhaftpflicht
- Vertragliche Haftpflicht

Technische Bestimmungen

Aufzugsverordnung

- Die Marktüberwachung betreffend Aufzüge und Sicherheitsbauteile richtet sich nach den Artikeln 20–28 der Verordnung vom 19. Mai 2010 über die Produktesicherheit.

BG über Produktesicherheit 1.7.2010

- Produkte dürfen kein Sicherheitsrisiko enthalten.
Marktbeobachtung auch für Dienstleistungserbringer, ev.
Rückruf

Blitzschutzanlagen Hochhäuser, Spitäler

- Merkblatt der kt. Feuerpolizei gilt auch bei Bauveränderungen

Techn. Vorschriften werden häufig mit **strafrechtlichen Sanktionen** verbunden

Strafrechtliche Aspekte

Art.117 StGB Fahrlässige Tötung

Art.125 StGB Fahrlässige Körperverletzung

Art. 222 – 239 Gefährdungen

(Überschwemmung, Einsturz, Feuer, elektr. Anlagen, öffentl. Verkehr, Eisenbahn)

- Art. 230 Nichtanbringen von Sicherheitsvorrichtungen
- Art. 229 Verletzung der Regeln der Baukunde

Manager wegen Totschlags angeklagt

- Jetzt wird erstmals ein Manager wegen Totschlags angeklagt, weil Angestellte bei der Arbeit starben: **Harald Espenhahn**, deutscher Geschäftsführer des Stahlkonzerns **ThyssenKrupp**.
- Sieben Arbeiter starben bei und nach einem Brand im Thyssen–Werk **Turin** am 6. Dezember 2007.
- Die **Staatsanwaltschaft** wirft Espenhahn vor, die mangelnden Sicherheitsvorkehrungen im Werk billigend in Kauf genommen zu haben. **Er habe die Risiken gekannt, doch Investitionen für den Brandschutz immer weiter aufgeschoben.**
- Neben Espenhahn, dem bis zu 21 Jahre Haft drohen, werden fünf weitere leitende Angestellte wegen fahrlässiger Tötung angeklagt.

Verwaltungsrechtliche Sanktionen



SRB
Assekuranz Broker AG

Arbeitgeber

- Ermahnung, Verfügung
- Beschlagnahme

UVG/VUV

Arbeitnehmer

- Beschäftigungsverbot
- Kürzung SUVA-Leistungen

VUV

Hersteller, Importeur, Händler

- Rückruf
- Verbote, Kontrollen,

PSG

Übersicht zivilrechtliche Haftung

Geschäftsherrenhaftpflicht	(MA -> Dritte)
Arbeitgeberhaftpflicht	(ggü. MA)
Werkeigentümer	Kausalhaftung
Produkte-Haftpflicht	Kausalhaftung
Vertragliche Haftpflicht	AGB <-> Beweislast
Ausservertragliche Haftung	
▪ Schaden	
▪ Kausalzusammenhang	
▪ Verschulden	

Zivilrechtliche Haftung Werkeigentümer



Kausalhaftung

Bei Werkmangel oder mangelhaftem Unterhalt – kein Entlastung möglich gegenüber Geschädigten

Nur Regress auf den verantwortlichen Dienstleister

Beispiel:

Sturz eines Arztes in eine ungesicherte Baugrube
⇒ Invalidität, Schaden Fr. 4 Mio.

Regress des Werkeigentümer

- FM übernimmt im Service Level Vertrag Erstellung, Unterhalt und Kontrolle der Liegenschaft (Komplettanbieter)
- Abwälzen des Schadens auf denjenigen, der Werkmangel nicht verhindert hat.
- FM tritt haftungsmässig anstelle des Eigentümers (inhaltlich, nicht formell)
- Vertragsgestaltung FM - Eigentümer sehr wichtig (SLA)

Risikosituation des Auftraggebers

Kaufmännisches Risiko

- Verjährung von Mietforderungen, Versäumen von Fristen
- Fehlerhafte Vertragsgestaltung (Mietausfälle!)
- Falsche Berechnungen (Mieten, Betriebskosten, Umlagen)
verspätete Kündigung, Doppelvermietung

Gebäudebeschädigung

- Nichtverfolgung aussichtsreicher Ersatzansprüche
- Verspätete Mängelrüge
- Unsachgemässe Bestellung von Material

Technisches Risiko

- Brand- und Objektschutz (Betriebsunterbrechung!)
- Verfügbarkeiten (Betriebsunterbrechung!)

Finanz- und wirtschaftliches Risiko

- Energiemanagement (Fehlkalkulation!)
- Nichtsausnutzung Steuerermässigung

Risikosituation des FM Dienstleisters



- Übernahme Betreiber Risiken (Quasibetreiber -> UHV)
- Übernahme von Produktrisiken
- Einsatz von Leiharbeitnehmern (Reinigungsgewerbe)

Blitzschutz demontiert



- **Hochhaus wird renoviert, Teile der Blitzschutzanlage demontiert**
- **Erneuerung Blitzschutzanlage unterlassen**
- **Blitzschlag zerstört grössere Anlagen und Grossrechner**

Verantwortung FM: Gemäss SLA ist FM für die Sicherheit der Anlagen verantwortlich.

Fluchtweg versperrt

- Im Keller sind Fluchtweg durch alte Schränke seit langem versperrt.
- Unklar, wer diese dort hingestellt hat (Mieter, Handwerker, Eigentümer)
- Bei Brand ersticken 2 Angestellte.

Verantwortung FM: Gemäss SLA ist FM für die Sicherheit des Objektes verantwortlich und muss gewährleisten, dass die Vorschriften eingehalten werden.

Aufzug nicht abgesperrt bei Revision

- Bei Liftreparatur wird Absperrung des Schachts vergessen
- Sturz eines Besuchers in Liftschacht
- Haftung Werkeigentümer
- Regress auf Monteur und FM

Verantwortung FM: Gemäss SLA ist Aufgabe des Unterhalts und Kontrollen auf den FM übertragen worden.

FM Business Modell

- Innerhalb des Konzerns
- Ausserhalb des Konzerns

FM-Risiko ist Teil des gesamten betrieblichen Risikosituation !

Achtung !

In der Regel unzureichender Versicherungsschutz
über bestehende Konzepte !
- Insbesondere für Vermögensschäden -

Traditionelle Versicherungslösungen



Bisherige Standardlösung ist unzureichend

AVB

Komplettausschluss des Erfüllungsbereiches
(betroffen: Dauerschuldverhältnisse)

Konzernhaftpflichtpolice

Vermögens-Schadendeckung nicht ausreichend und sublimitiert

- Leistungsausschluss (= ideelle Tätigkeiten wie Buchhaltung, Controlling und Vertragsmanagement sind ausgeschlossen)
- Ausschluss von Ratschlägen, Empfehlungen, Weisungen an wirtschaftlich verbundene Unternehmen = Cross Liability ausgeschlossen
- Ausschluss von Grundstücksgeschäften
- Regel-Versicherungssumme: max. CHF 1'000'000

Vermögensschäden



Unter Versicherungsschutz stehen **reine Vermögensschäden**, die aufgrund oder im Zusammenhang mit unterlassener, mangelhafter oder fehlerhafter Erbringung von Dienstleistungen, die der gewöhnliche Geschäftsbetrieb des Versicherten resultieren.

FM Vermögensschadenhaftpflicht

- Grundsätzlich sind alle Risikobereiche versicherbar
(4 Säulenmodell GEFMA + Anlagenmanagement)

Konkretisierung des Versicherungsfalles für reine V-Schäden Pflichtverletzung und Schadenereignis während Vertragslaufzeit

- Rückwärtsdeckung möglich
- 5 Jahre Nachhaftung
- Garantiesummen von CHF 5 / 10 / 20 Mio. möglich für reine VS
- Selbstbehalt substantiell (min. CHF 10'000)
- Umwelt-/IT-/Planungsdeckung nach Bedarf

Vorteile FM gegenüber Standardlösung

- Weitgehende V-Schadendeckung für erbrachte Arbeiten/Leistungen (Controlling, Buchhaltung, Immobilienverwaltung etc.)
- Dauerschuldverhältnisse mitversichert (entgangener Gewinn, Mehraufwendungen)
- Verzug versichert
- Leasinggeschäfte
- Gegenseitige Ansprüche (Vermögensschäden)
- Gewährleistungsansprüche
- Vertragsmanagement
- Energiemanagement
- Manuelle Rechenfehler
- Grundstücksgeschäfte
- Tätigkeitsschäden teilweise gedeckt

Wesentliche Ausschlüsse

- Investitionsentscheidungen
- Rendite- und Gewinnversprechen
- Fehlerhafte kaufmännische Entscheidungen
- Entscheidungen in Fragen des unternehmerischen Interesses

Prämienkalkulation



SRB
Assekuranz Broker AG

- Versicherungssumme
- Selbstbehalt
- Umsatz
- Risikoklasse
- Deckungsumfang (Bausteine)
- Schadenerfahrung
- Einstufung Risk Consulting

Weg zur optimalen Versicherungslösung ?

Ermittlung des Risikoprofils (Fragebogen)

Kein Versicherer bietet volle Deckung für Vertragserfüllung und Gewährleistung.

(Sonst würde er sich an Firma beteiligen)

In FM-Versicherung wird dieses Risiko aber doch weitgehend übernommen

- Zugeschnitten auf FM Tätigkeit
- Vermögensschäden mitversichert

Mit Makler / Versicherer abklären, dass alle wichtigen Tätigkeiten versichert sind

Risk Management Massnahmen

- Heikle Risiken durch Verträge (SLA) oder AGB wegbedingen.
- Mitversicherung FM in der Sach und Betriebshaftpflicht des Auftraggebers (Besitzer) mit Regressverzicht
- Risikobegrenzung durch Limiten
(x-faches vom Honorars / Auftragssumme)
- Koordination SLA und Versicherung durch
intern: Finanzchef, Risk Manager
extern: Versicherungsbroker, Anwaltskanzlei

Unternehmerisches Vorgehen



Abläufe und Zuständigkeiten (Prozess definieren)

Festlegen des Vorgehens bei Verträgen (SLA und AGB)

- Analyse mit Checkliste
- Entscheidung: Risiken selbst tragen, reduzieren oder Transfer?
- Lösungssuche u.U. durch Beizug externer Stellen (Anwalt/Makler)

Wie gestalten wir die Haftpflichtversicherung

- Auftrag an Risk Manager/Makler

Dokumentation und Kommunikation der gefundenen Lösung

Information der Mitarbeiter

Im QS –Prozess Risikosituation jährlich checken



SRB
Assekuranz Broker AG

Danke für Ihre Aufmerksamkeit