

funk forum

CORONA-SPEZIAL



VERSICHERUNGSSCHUTZ IM FOKUS

Was die Immobilien- branche jetzt tun sollte



So trifft das Coronavirus die Immobilienwirtschaft

Die Ausbreitung des Coronavirus hinterlässt in der Wirtschaft tiefe Spuren. Auch die Immobilienbranche ist von den Auswirkungen direkt betroffen: Läden schließen, Hotels stehen leer und die Reisebeschränkungen führen zu verlangsamten Vertragsschließungen und Baufortschritten. Viele Vermieter sind unsicher, wie sie mit Mietern umgehen sollen, die durch finanzielle Not keine Zahlungen mehr leisten können. Und auch auf großen Baustellen, die infolge internationaler Maßnahmen gegen das Virus zum Teil vollständig zum Erliegen kommen, sind viele Fragen zum Umgang mit der Krise offen.

In diesem Funk *forum* Corona-Spezial zeigen wir Ihnen, was das Coronavirus für Ihre Policen bedeutet – und welche Aspekte Vermieter, Mieter und Immobiliengesellschaften beachten müssen. Der Fokus liegt dabei auf konkreten Hinweisen zu den Versicherungssparten, die für die Immobilienwirtschaft wichtig sind. So erfahren Sie nicht nur, inwiefern Ihre Versicherung die durch die Pandemie entstandenen Schäden deckt, sondern auch, welche Obliegenheiten, Gefahrerhöhungen und Sicherheitsvorschriften für die Aufrechterhaltung Ihres Versicherungsschutzes von besonderer Bedeutung sind.

Viele Akteure der Immobilienwirtschaft stellen sich in diesen Zeiten zudem die Frage, wie sich die Coronakrise auf den Immobilienmarkt auswirken wird. Für Prognosen fehlt es hier noch an jeglicher Argumentationsgrundlage, daher sind nur spekulative Antworten möglich. Ein gesamtwirtschaftlicher Schaden wird wohl auch im Immobilienbereich bemerkbar sein. Experten gehen aktuell aber davon aus, dass z. B. in Berlin der Mietendeckel ein weitaus größeres Thema bleiben wird.

Treten Sie bei Fragen und Unsicherheiten zum Thema Coronavirus gern mit Ihrem persönlichen Ansprechpartner in Kontakt. Auch in diesen herausfordernden Zeiten ist Funk als fachkundiger und erfahrener Partner an Ihrer Seite.



Gebäude-Versicherung

Wohngebäude

Es ist davon auszugehen, dass es insbesondere im Bereich der Wohn- oder gemischt genutzten Gebäude im Rahmen der Coronakrise nicht zu einem überwiegenden (größer als 50 %) oder gar vollständigen Leerstand kommen wird.

Sollte jedoch ein entsprechendes Szenario eintreten, sind – auch unabhängig von der Coronakrise – folgende Obliegenheiten und Sicherheitsvorschriften zu beachten:

- Regelmäßige Reinigung leerstehender/ungenutzter Räume des versicherten Gebäudes
- Löscheinrichtungen müssen stets in gebrauchsfähigem Zustand gehalten werden
- Die Stromlossschaltung sowie sicherheitsrelevante Einrichtungen dürfen nicht beeinträchtigt werden
- Unverzögliche Reparatur beschädigter Schlösser, Fenster oder Türen
- Vorhandene Sicherungen (z. B. Schlösser, Einbruchmeldeanlagen) müssen funktionsfähig sein
- Nicht genutzte wasserführende Anlagen und Einrichtungen müssen abgesperrt, entleert und entleert gehalten werden
- Während der kalten Jahreszeit gilt: Es müssen alle Räume ausreichend beheizt und regelmäßig kontrolliert werden – ist dies nicht möglich, müssen wasserführende Anlagen oder Einrichtungen analog zur warmen Jahreszeit abgesperrt, entleert und entleert gehalten werden
- Regelmäßige Revisionsgänge (alle 2 bis 3 Tage) inklusive entsprechender Dokumentation

Gewerbeobjekte

In der aktuellen Situation ist bei Gewerbeobjekten besonders der Blick auf die Sach-Versicherung essenziell. Hier steht eine Vielzahl vertraglicher oder gesetzlicher Regelungen im Fokus, mit denen die Sicherheit der Unternehmen gewährleistet werden soll. Die Aufrechterhaltung dieser Sicherheit ist von größter Bedeutung, damit Unternehmen auch nach der Pandemie im vollen Umfang auf ihre betrieblichen Ressourcen zurückgreifen können.

Gefahrerhöhungen

Betriebsschließungen, vorübergehende Stilllegungen und Umstellungen der Produktion müssen Sie melden, da diese bei der Versicherung von Gewerbeobjekten zu anzeigepflichtigen Gefahrerhöhungen führen können. Nur bei Kenntnis kann Funk den Versicherer über die neue Risikosituation informieren und risikomindernde Maßnahmen aufzeigen.

Revisionen und Wartungen

Sofern bedingungsgemäße Revisionen und Wartungen von elektrischen Anlagen, Lösch- und Brandmeldeanlagen etc. in Gewerbeobjekten aufgrund der Coronapandemie nicht fristgerecht durchgeführt werden können, sind diese sobald wie möglich nachzuholen. Besonders wichtig ist dies für risikoexponierte Branchen und für Unternehmen, die schon vor der Coronapandemie mit Revisionen und Wartungen im Verzug waren. Im Hinblick auf gesetzlich und behördlich vorgeschriebene Revisionen und Wartungen empfiehlt Funk, mit den Behörden Kontakt aufzunehmen. Denn die vom Versicherer zugestandenen Verschiebungen sind für die Behörden nicht bindend.



Obliegenheitsverletzungen

Sach-Verträge sehen grundsätzlich vor, dass vorhandene Sicherheitseinrichtungen stets in ordnungsgemäßem und funktionsfähigem Zustand zu erhalten sind. Diese Vorgabe ist in Gewerbeobjekten gerade im Hinblick auf die Gefahrenlage bei vorübergehenden Betriebsschließungen oder Stilllegungen für Versicherer von hoher Bedeutung. Die dabei notwendigen Maßnahmen bezüglich betriebstechnischer Gefahren, Sicherungseinrichtungen und behördlicher Vorgaben sind Unternehmen häufig aus planmäßigen Ruhezeiten oder aus Notfallplänen heraus bekannt.

Fristen zur Beseitigung von brandschutztechnischen Mängeln

Wenn Fristen zur Beseitigung von brandschutztechnischen Mängeln, die in den Brandschutzberichten der Versicherer festgehalten sind, nicht eingehalten werden können, informieren Sie bitte Funk.

Mietverlust-Versicherung



Die Mietverlust-Versicherung ist eine Form der Ertragsausfall-Versicherung für Vermieter und Bestandteil jeder gängigen Gebäude-Versicherung. Als Mietausfall gilt hier der entgangene Mietzins einschließlich fortlaufender Mietnebenkosten.

Im Zusammenhang mit der Coronakrise ist dabei zu berücksichtigen, dass ein Mietausfall nur dann gedeckt ist, wenn er infolge eines versicherten Sachschadens eintritt. Erfolgt ein Mietausfall durch eine sachschadenunabhängige Mietminderung, wie es bei der aktuellen Pandemiesituation der Fall ist, ist dieser vom Versicherungsschutz ausgenommen.

Haftpflicht-Versicherung



In der Haftpflicht-Versicherung geht es primär darum, inwiefern der Versicherungsnehmer für Personen-, Sach- oder Vermögensschäden haftet. Mit Bezug auf die derzeitige Coronalage zeigt sich die haftpflichtrechtliche Relevanz für die Immobilienwirtschaft vor allem in Bezug auf die Einhaltung von Hygiene- und Sorgfaltspflichten.

Gemäß der Ziffer 7.18 AHB (Allgemeine Bedingungen für die Haftpflicht-Versicherung) gelten Personenschäden durch die Übertragung von Krankheiten als ausgeschlossen – es sei denn, der Versicherungsnehmer kann beweisen, dass er weder grob fahrlässig noch vorsätzlich gehandelt hat.

Funk Office Police



Zum Schutz der Gesundheit ihrer Beschäftigten und der Bevölkerung insgesamt bieten immer mehr Unternehmen ihren Mitarbeitern die Möglichkeit, im Home-Office zu arbeiten. Dies hat zur Folge, dass Betriebsstätten zum Teil geschlossen werden.

Hinsichtlich der Funk Office Police gilt dabei für betroffene Unternehmen der Immobilienwirtschaft, dass die vorübergehende Schließung der Betriebsstätten oder Büros keine anzeigepflichtige Gefahrerhöhung darstellt. Der Versicherungsschutz gemäß der Funk Office Police besteht weiterhin uneingeschränkt. Zugleich sind jedoch die vertraglich aufgeführten Obliegenheiten und Sicherheitsvorschriften bezüglich der Gebäude zu beachten. Weitere Informationen dazu finden Sie im Abschnitt „Gebäude-Versicherung – Wohngebäude“ auf Seite 3 dieses Corona-Spezials.

Die vom Arbeitgeber im Home-Office bereitgestellte Büroausstattung, wie z.B. Laptops, ist im Rahmen und Umfang der Funk Office Police mitversichert.

Zudem ist in der Police eine Betriebsunterbrechungs-Versicherung enthalten. Dies bedeutet, dass der Versicherer Entschädigung für den entstehenden Ertragsausfallschaden leistet, wenn der Betrieb infolge eines entschädigungspflichtigen Sachschadens unterbrochen oder beeinträchtigt ist. Auch hier gilt jedoch, dass durch Krankheiten verursachte Ausfälle, wie derzeit durch COVID-19, hierüber nicht gedeckt werden.





Bauleistungs-Versicherung



Infolge der internationalen Maßnahmen gegen das Coronavirus kommen auch Baustellen teilweise vollständig zum Erliegen, sodass Bauherren ihre Terminpläne nicht mehr einhalten können. Diese Fälle stellen für alle Beteiligten eine Herausforderung dar und werfen viele Fragen auf.

Die Mehrkosten, die sich in solchen Situationen ergeben, sind aufgrund des fehlenden Sachschadens nicht über die Bauleistungs-Versicherung gedeckt. Unabhängig von der Coronakrise müssen partielle oder vollständige Unterbrechungen des Baustellenbetriebs allerdings immer unverzüglich der Versicherung angezeigt werden, da eine Unterbrechung der Arbeiten eine veränderte Risiko- und

Gefahrenlage darstellt. Bereits bei kurzen Unterbrechungszeiträumen gilt es, Maßnahmen zur Baustellen-sicherung und Schadenprävention zu ergreifen und mit dem Versicherer abzustimmen.

Diese grundlegenden technischen und organisatorischen Hinweise sollten Sie für vorübergehend notwendige Baustillstände auch außerhalb einer Pandemie beachten:

- › Ist der Bauzaun rundherum geschlossen und standsicher?
- › Ist die Bewachung durch den Wachdienst geregelt oder gibt es eine Kameraüberwachung?
- › Ist eine Grobreinigung durchgeführt und sämtlicher Müll von der Baustelle entsorgt worden?
- › Sind alle nicht eingebauten, brennbaren Materialien sicher gegen Brandstiftung gelagert?
- › Ist die Hauptwasserzuleitung ins Gebäude abgedreht?
- › Sind alle nicht erforderlichen elektrischen Einrichtungen (inkl. Kleingeräte) stromlos geschaltet?
- › Sind alle Baugeräte abgeschlossen und die Schlüssel möglichst von der Baustelle entfernt worden?
- › Ist eine regelmäßige Kontrolle durch Bauleitung und/ oder Poliere organisiert?
- › Funktioniert die Wasserhaltung und wird diese täglich kontrolliert?
- › Ist die Baustelle/Baustelleneinrichtung gegen Sturm/ Starkregen/Hochwasser/Frost gesichert?
- › Gibt es einen Alarmplan mit Anrufrketten und angepasster Überwachung bei Gefährdungen?
- › Wurde der Beginn der Bauunterbrechung an Funk gemeldet?

Wenn Ihr Bauprojekt ganz oder teilweise unterbrochen werden muss, kommen Sie bitte direkt auf uns zu und lassen Sie uns eine kurze Beschreibung der ergriffenen Maßnahmen zukommen. Dann können wir Ihren Versicherer entsprechend informieren und einbinden.



Kfz-Stück- prämienmodell



Der Risikoträger R+V bietet im Rahmen des Stückprämienkonzepts für die Immobilienwirtschaft bei Fahrzeugen, die aufgrund der Coronakrise stillgelegt wurden, grundsätzlich die Möglichkeit einer sogenannten Ruhe-Versicherung. Dabei kann auf eine amtliche Abmeldung verzichtet werden, zudem fällt in der Ruhe-Versicherung keine Versicherungsprämie an. Für die Fahrzeuge besteht in dieser Zeit eine beitragsfreie Kfz-Haftpflicht-Versicherung sowie eine Teilkasko-Versicherung, sofern das Fahrzeug bislang schon kaskoversichert war.

Folgende Aspekte sind hierbei zu beachten:

- › Die Fahrzeuge müssen stillgelegt sein und dürfen während der Stilllegungszeit nicht gefahren werden
- › Ist ein Sicherungsgeber vorhanden (Leasing/Bank), sollte dieser vorab über die Reduzierung des Deckungsschutzes auf Teilkasko informiert werden
- › Der Zeitraum der Stilllegung muss mindestens 14 Tage betragen
- › Die Regelung gilt vorerst bis zum 30. April, eine Verlängerung ist jedoch absehbar

D&O- Versicherung



Als spezielle Haftpflicht-Deckung bietet die D&O-Versicherung Organmitgliedern (z.B. Geschäftsführern oder Vorstandsmitgliedern) Schutz vor Ansprüchen Dritter und/oder der eigenen Unternehmen, wenn diese einen Vermögensschaden erleiden. Im Umkehrschluss sind keine Personen- und/oder Sachschäden versichert. Auch in der aktuellen Pandemie erfordert das Vorliegen eines Versicherungsfalls eine nachweislich fahrlässige Pflichtverletzung aus der spezifischen organschaftlichen Tätigkeit.

Diese Kriterien dürften im Zusammenhang mit dem Coronavirus (höhere Gewalt) in der Regel nicht gegeben sein. Ein Schadenszenario wäre allenfalls denkbar, wenn ein entschiedenes und zeitnahes Handeln der Organe aufgrund von Verdachts- oder tatsächlichen Krankheitsfällen im Unternehmen gefordert wäre, um weiteren Schaden vom Unternehmen abzuhalten. Dies könnte z.B. eine frühzeitige Anordnung von Home-Office oder die Absage von Dienstreisen oder Kundenveranstaltungen beinhalten – insbesondere, um ansonsten drohende Werkschließungen, Produktionsausfälle oder auch Zwangsverfügungen von Behörden zu vermeiden.

Rechtsschutz- Versicherung



Die Firmen-Rechtsschutz-Versicherung bietet Unternehmen auf Basis gesetzlicher Kosten- und Gebührenvorschriften Kostenschutz in Verfahren vor deutschen Verwaltungsbehörden. Die Versicherung greift z.B. bei behördlichen Verfahren wegen des Entzugs der Gewerbezulassung. Diese kann aktuell auf dem Spiel stehen, wenn ein Unternehmen in der Coronakrise gegen gesetzliche Vorgaben zum Infektionsschutz verstößt.

Einen noch umfassenderen Schutz in Straf- und Ordnungswidrigkeitenverfahren bietet die Universal-Straf-Rechtsschutz-Versicherung – und zwar für das Unternehmen sowie alle mitversicherten Töchter, Beteiligungsgesellschaften und deren Beschäftigte. Außerdem sind weitere verwaltungsrechtliche Verfahren vor deutschen Behörden und Gerichten abgesichert.

Kredit-/Kautions-Versicherung



Die Nachricht sorgte für viel Unmut: Namhafte Unternehmen kündigten im März an, ihre Mieten für geschlossene Läden in Innenstädten aussetzen zu wollen, bis die Coronakrise sich entschärft hat. Eine Situation, die nicht nur Großkonzerne, sondern auch Einzelpersonen betrifft. Für Vermieter stellen sich dementsprechend zwei große Fragen: Darf mein Mieter seine Miete einfach nicht zahlen? Und wie kann der Ausfall abgesichert werden? Die Antworten sind wie so oft nicht ganz eindeutig. Der Staat sieht in seinem am 27.03.2020 veröffentlichten „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie“ vor, dass kein Mieter gekündigt werden kann (sowohl im Wohn- als auch im Gewerbe-Bereich), dessen Mietrückstände auf das Coronavirus zurückzuführen sind. Das Gesetz sagt allerdings auch klar, dass die Zahlungsverpflichtung weiter besteht und bis zum 30.06.2022 ausgeglichen werden muss.

Dennoch rechnen u. a. die Kreditversicherer mit steigenden Insolvenzen. Die Zahlungsunfähigkeit, die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder eine Nichtauffindbarkeit des Mieters können so in der Coronakrise zu finanziellen Belastungen für Vermieter führen. Übliche Bürgschafts- oder Kautionslösungen zur Absicherung solcher Risiken aus Dauerschuldverhältnissen haben den Nachteil, dass Versicherungsnehmer (Mieter) und Begünstigter (Vermieter) auseinanderfallen. Denn der Mieter hat generell wenig Interesse daran, eine Deckung abzuschließen, von der alleine der Vermieter profitiert. Funk bietet daher nach dem Modell einer Kredit-Versicherung nun auch eine Absicherung von Forderungsausfällen für gewerbliche Mietverhältnisse an. Vermieter können sich mit dieser Deckung für maximal zwölf Monate gegen die Zahlungsunfähigkeit

eines Mieters schützen. Als Berechnungsgrundlage der Prämie dienen die Gesamtmietzinseinnahmen eines Jahres für das jeweilige Gewerbeobjekt. Der Vermieter erhält zudem vom Kreditversicherer Informationen über relevante Bonitätsverschlechterungen der Mieter.

Ein solches Modell ist auch für private Mietverhältnisse möglich – sprechen Sie uns bei Interesse gerne an.



Sie suchen weitere Informationen?

Ergänzende Funk *forum* Corona-Spezials zu Szenarien für die Wirtschaft, Cyber-Risiken im Home-Office sowie Staatshilfen finden Sie hier:



funk-gruppe.com/funk-forum



Kontakt

Ansprechpartner

Wir sind weiterhin für Sie erreichbar. Per Telefon, E-Mail oder Videokonferenz beantworten unsere Mitarbeitenden gern persönlich Ihre Fragen.

Funk
Budapester Straße 31 | 10787 Berlin
fon +49 30 250092-0 | welcome@funk-gruppe.de

 [funk-gruppe.com](https://www.funk-gruppe.com)



Webseite

Auf unserer Webseite haben wir verschiedene Artikel zum Thema Coronavirus für Sie bereitgestellt.

 [funk-gruppe.com/coronavirus](https://www.funk-gruppe.com/coronavirus)

Newsletter

Abonnieren Sie unsere Newsletter und verpassen Sie keine Neuigkeiten mehr!

 [funk-gruppe.com/newsletter](https://www.funk-gruppe.com/newsletter)

Über Funk

Funk ist der größte inhabergeführte Versicherungsmakler und Risk Consultant in Deutschland und gehört zu den führenden Maklerhäusern in Europa. 1879 in Berlin gegründet, beschäftigt das Unternehmen heute 1.320 Mitarbeitende an weltweit 35 Standorten. Über das eigene internationale Netzwerk „The Funk Alliance“ ist Funk weltweit präsent. Als Systemhaus für Risikolösungen 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.

Copyright: 2020 Funk Internationaler Versicherungsmakler und Risk Consultant.

Die Situation rund um das Coronavirus ist sehr dynamisch, täglich gibt es neue Entwicklungen. Diese Publikation stellt die Sichtweise von Funk zum Veröffentlichungsdatum dar (siehe Titelblatt).

Was die Immobilienbranche jetzt tun sollte