

Wertermittlung: Wissen für optimalen Schutz

Valuation of replacement values: knowledge as a basis for optimum protection



Trend: Risikomanagement am Bau
Trend: risk management for construction sites

Business Continuity Management: Hilf- und schutzlos?
Survey on business continuity management: helpless and unprotected?

Herausforderung: Netzwerke für die Zukunft
Challenge: establishing networks for the future



DI Gerhart Ebner

Dr. Michael Buser

Wissen und starke Netzwerke für bleibende Werte

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser!

Danke für Ihre Rückmeldungen und Anregungen nach unsere zweite Ausgabe!

In dieser Ausgabe geht es wieder um „Werte“, aber in einem anderen Zusammenhang. Wir nähern uns diesmal dem Thema „Werte erhalten“ aus unterschiedlichen Blickwinkeln anhand etwa dieser Fragen: Wie schützen wir unsere wirtschaftlichen Werte richtig? Kennen wir die „richtigen“ Werte überhaupt? Wo finden Risikomanagement, Systemtheorie und Resilienzforschung zueinander? Was können Netzwerke zu mehr Sicherheit beitragen? Wie sorgen Unternehmen mit Notfallplänen für den Geschäftsbetrieb im Ernstfall vor? Wer ist bei Baustellen dafür zuständig, dass alles möglichst reibungslos und schadenfrei abläuft? Das sind – grob gesagt – die Fragen, die die Inhalte der folgenden Seiten beantworten sollen. Wir hoffen, dass dies Ihr Interesse weckt.

Mehr Umwelt- und Naturgefahren?

Der Global Risk Report 2013 des World Economic Forum nennt folgende drei Risiken, deren Eintreten in den nächsten zehn Jahren als höchstwahrscheinlich eingeschätzt wird und die dabei möglicherweise auch die höchsten Schäden verursachen werden: steigende Treibhausgasemissionen, das Versagen bei der Adaptation an den Klimawandel und anhaltendes extremes Wetter (wobei eine höhere Frequenz von Extremereignissen verbunden mit einer höheren Konzentration von exponierten Werten zu höheren Schäden führt). Ein mögliches Versagen der Anpassung an den Klimawan-

del wäre noch mit einer Reihe anderer Risiken verknüpft.

Betroffen sind direkt oder indirekt alle. Und alle wollen ihre Werte schützen: lokale Einzelunternehmen ebenso wie internationale Großkonzerne, Lieferanten ebenso wie Abnehmer in der Wertschöpfungskette, Mieter von Gebäuden ebenso wie deren Eigentümer, produzierende Unternehmen ebenso wie Dienstleister, Banken und Versicherungen. Und damit sind auch alle gefordert, sich mit Risikomanagement auseinanderzusetzen.

Ein starkes Team für Sie

Mit der Kombination aus dem breiten und interdisziplinären Know-how sowie der langjährigen Erfahrung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in unseren Standorten in Wien, Kufstein, Warschau, Bratislava, Bukarest, Sofia und Istanbul können wir Sie bestmöglich unterstützen. Gut ausgebildete Fachleute vor Ort, ein Know-how-Pool in Österreich und unsere webbasierte Experten-Software bieten Unternehmen und Organisationen ein schnelles, kompetentes Netzwerk für ihre Risikomanagement-Herausforderungen.

Wenn Sie Fragen oder Projekte haben: Rufen Sie uns an. Im Büro in Wien unter +43-713 50 96, direkt an unseren anderen Standorten (siehe Seite 28) und in dringenden Fällen unter der **24-Stunden-Hotline +43-676-57 11 218**.

Knowledge and strong networks as a basis for preserving assets

Dear readers,

thank you very much for your valuable feedback and suggestions in response to our second issue.

In this issue, we will again be talking about “assets” - but this time in a different context. We will approach the topic of “preserving assets” from different angles, answering the following questions, among others: How can we protect our economic assets properly? Do we even know the “correct” value of our assets? What is the connection between risk management, systems theory and research on resilience? How can networks contribute to increasing safety and security? How can companies use emergency plans to provide for continued business operations in cases of emergency? Who is responsible for making sure that operations run smoothly and that no damage occurs on construction sites?

That is a rough outline of the questions that will be answered on the following pages. We hope you'll find the answers useful.

More environmental and natural hazards?

The 2013 Global Risk Report published by the World Economic Forum cites the following three risks which, according to estimations, are highly likely to occur in the next ten years and will then probably cause the most serious damage: increasing greenhouse gas emissions, failure to adapt to climate change, and prolonged periods of extreme weather conditions (extreme weather events which occur more frequently and a higher concentration of expo-

sed assets, resulting in greater damage). Failure to adapt to climate change would entail a whole series of further risks.

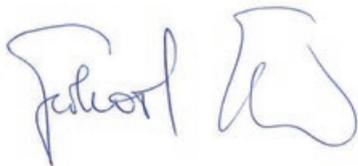
Everyone will be affected, directly or indirectly. And everyone wants to protect their assets: local companies and international corporations, suppliers and customers who are all part of the value-added chain, the tenants and owners of buildings, manufacturing companies and service providers, banks and insurance companies.

And this means that everyone needs to address the issue of risk management.

A strong team at your service

We combine in-depth interdisciplinary knowledge and the long-term experience of our team members with the geographical reach of our offices in Vienna, Kufstein, Warsaw, Bratislava, Bucharest, Sofia, and Istanbul to provide you with the best possible support. Well-trained experts on site, our know-how pool in Austria, and our web-based expert software offer enterprises and organisations a fast and competent network for dealing with their risk management challenges.

Whatever your query or project, do not hesitate to give us a call, either at our main office in Vienna on +43-713 50 96 or via one of our subsidiaries (see page 28). In urgent cases, you can also reach us via our **24/7 hotline +43-676-57 11 218**.



DI Gerhart Ebner



Dr. Michael Buser

Impressum

Herausgeber, Medieninhaber und Verleger: Risk Experts Risiko Engineering GmbH, Engelsberggasse 4, A-1030 Wien; Für den Inhalt verantwortlich: DI Gerhart Ebner, Geschäftsführender Gesellschafter; Projektleitung und Redaktion: DI (FH) Mag. Thomas Goiser MA, Risk Experts; Übersetzungen (bis auf S. 27): Mag.a Verena Brinda www.verenabrinda.at Grafik: creativedirector.cc lachmair gmbh; Erstellt unter Mitarbeit und aufgrund von Inputs des gesamten Risk Experts-Teams; Die Beiträge wurden sorgfältig ausgearbeitet, dennoch können wir keine Haftung für Richtigkeit der Angaben übernehmen. Kontakt für Feedback: t.goiser@riskexperts.at



Werte ermitteln für richtigen Schutz

Unterversicherungsverzicht im Vertrag -
Unterversicherung im Schadenfall!
Muss es das heute überhaupt noch geben?

Kommt es zu einem Schadenfall und wichtige Maschinen und Anlagen sind beschädigt oder zerstört, möchte man eine weitere negative Überraschung nicht erleben: Unterversicherung. Das bedeutet, dass der Schaden nicht voll ersetzt wird. Der Grund dafür ist, dass die Versicherungssummen nicht den versicherten Werten entsprechen. Jede Entschädigung wird dann im Verhältnis $\text{Versicherungssumme} / \text{tatsächlicher Wert}$ gekürzt.

Das kann in Einzelfällen sehr hoch sein, ist im Schadenfall eine Katastrophe – auch wenn es nur 15 oder 20 % sind. Und das kann auch durch Deckungselemente im Versicherungsvertrag wie Unterversicherungsverzicht, Summenausgleich, Vorsorge etc. nicht oder nur teilweise verhindert werden, wenn die Basis nicht stimmt.

Was oft auch übersehen wird: Die Versicherungssumme ist die Grenze der Ersatzleistung! Gerade bei kleineren und mittleren Einzelstandorten ist ein Totschaden aber möglich.

Im Schadenfall bedeutet das für alle Beteiligten unerquickliche, langwierige Diskussionen und kann für Versicherungsnehmer existenzgefährdende Folgen haben. Die meist unbewusst „ersparte“ Prämie tritt da in den Hintergrund und steht in keinem Verhältnis zu den sich oft auftuenden Finanzierungslücken. Auch der Versicherer ist über die Kürzung seiner Leistung nicht glücklich, da sie die Kundenbeziehungen belastet oder zum Verlust des Kunden führen kann.

**Wenn keiner es will,
warum ist Unterversicherung
so häufig?**

Weil sehr oft die Ausgangsbasis nicht stimmt, weil jahrelang nicht angepasst wurde, weil auf Neuinvestitionen vergessen wurde, weil Eigenleistungen nicht in die Werte aufgenommen wurden, weil bei gebrauchten Maschinen die Kaufpreise angesetzt wurden, weil bei Investitionen in CEE oft die Buchwerte übernommen wurden etc.; kaum aber weil man Prämie spa-



DI (FH) Andreas Bannert

ren und die Existenz des Unternehmens riskieren wollte!

Ein häufiger Irrtum ist, dass nur der Anschaffungswert von gebrauchten Maschinen statt des Neuwerts versichert wird. Das wäre auch theoretisch nur dann ausreichend, wenn im Schadensfall eine passende gebrauchte Maschine als Ersatz sofort verfügbar wäre, und praktisch müsste es im Versicherungsvertrag auch so vereinbart sein. Üblich ist aber die Versicherung zum Neuwert. ➤

Valuation of replacement values



© hometowncd - iStockphoto.com

Contracts with underinsurance waiver clauses - underinsurance in the event of damage. Still impossible to avoid?

In the case of a loss event which damages or even destroys important machines and equipment, you do not want to be in for another unpleasant surprise: underinsurance, meaning that a loss will not be fully compensated for, because the sum insured does not correspond to the value of the assets insured. Compensation payments will then be reduced based on the ratio sum insured/actual value. In individual cases, this may result in significant reductions; but even if compensation payments are only reduced by 15 or 20%, it may already signify disaster. If the basis for an insurance contract is not correct, even special clauses such as underinsurance waivers, adjustments of the sum insured, specific provisions, etc., will not prevent such reductions, or will only do so to some extent.

Another thing which is often overlooked is that the sum insured corresponds to the maximum amount that may be compensated.

However, and particularly in the case of small and medium-sized individual business premises, it is absolutely possible for a total loss to be incurred.

In the event of a loss, underinsurance leads to long discussions, which are tedious for everyone involved and may even jeopardize the livelihood of the insurance

holder. In such cases the amount unintentionally “saved“ on the premiums becomes less important and indeed pales into insignificance in relation to the yawning financing gap. Insurance providers are not happy about the above-mentioned reductions either, as they strain their relationship with a client or may even lead to the loss of the client.

Why are there so many cases of underinsurance if nobody is happy about it?

Because the basis for calculating the sum insured is often incorrect, because there have been no adjustments for years, because new investments have not been taken into account, because own work capitalized has not been included, because second-hand machines have been accounted for at purchase price, because the book values have been used for investments in CEE, and so on, and so forth. It is hardly ever because people wanted to save on their premiums and thus place the very existence of their company at risk!

In the case of second-hand machines, a frequent mistake is that the insurance only covers the purchase price, rather than the replacement value of new machines. Theoretically, this would only be sufficient if the right second-hand machines

were immediately available were a damage event to occur.

In practice, this would also have to be specifically provided for in the insurance contract. It is common practice, however, to cover the replacement value of new machines.

Andreas Bannert, head of the Risk Experts appraisal department, explains: “There are many cases in which the actual values exceed the assumed - and thus covered - values by 20 to 30%. Sometimes we even have to increase values by several hundred per cent. In most cases, policy holders and brokers are glad when we find these mistakes. Although our corrections often lead to an increase in their insurance premiums, people often tell us that the original sum insured would never have been sufficient to replace the covered equipment and facilities in the event of damage“.

“Overinsurance“ (meaning that a value exceeding replacement costs is covered by insurance) is less frequent. The reasons for overinsurance include upward revaluation based on the wrong factors over a period of years, forgetting to eliminate old machines when new equipment is purchased, decreasing replacement values, etc. Although, unlike underinsurance, overinsurance does not constitute a threat to a company’s >

DI (FH) Andreas Bannert, der bei Risk Experts den Bereich Wertermittlung leitet, erklärt: „Wir erleben viele Fälle bei denen die aktuellen Werte 20 bis 30 % über den angenommenen und damit versicherten liegen. Manchmal aber müssen die Werte sogar um mehrere hundert Prozent hinaufgesetzt werden. Da sind aber Versicherungsnehmer und Makler meist sehr froh, dass das erkannt wird. Obwohl das eine Steigerung der Prämie nach sich zieht, hören wir dann: Mit den ursprünglich versicherten Summen hätten wir im Schadenfall die ursprünglich versicherten Anlagen nie mehr wieder errichten können.“

„Überversicherung“ (also dass ein höherer Wert versichert wurde als den Kosten für eine Wiederbeschaffung entspricht) kommt seltener vor. Gründe sind langjährige Aufwertungen mit falschen Faktoren, vergessenes Ausscheiden der alten Anlagen bei Neuanschaffungen, Sinken der Wiederbeschaffungswerte etc. Das ist zwar nicht existenzbedrohend wie die Unterversicherung, kann aber in Einzelfällen auch hohe, nicht notwendige Kostenbelastungen bedeuten.

Wie vermeidet man Über- und Unterversicherung?

Voraussetzung dafür ist, dass die richtigen Werte – also die aktuellen Wiederbeschaffungswerte bekannt sind. Genau das ist die Expertise von Andreas Bannert. Seine Aufgabe ist die Ermittlung des Neuwerts bzw. Wiederbeschaffungswerts (im Gegensatz zum Buchwert, Verkehrswert oder Zeitwert) von Gebäuden, Maschinen, Anlagen, Einrichtungen, Ware etc. „Und dafür ist es unbedingt erforderlich vor Ort gewesen zu sein und nicht aus einem – nie aktuellen – Anlagenverzeichnis vom Schreibtisch aus zu bewerten. Dann kann man auch zusätzlich die Lage einzelner Maschinen

dokumentieren und damit die Aufteilung der Werte innerhalb eines Standortes richtig einschätzen. Daher findet auch ein Großteil unserer Leistung direkt beim Kunden statt“, erklärt Bannert. So genannte „Desktop-Analysen“ seien dagegen nur möglich, wenn es sich um Gebäude mit guten Planunterlagen handelt oder nur eine Plausibilitätsschätzung gefragt ist.

Mit seinem Team erstellt Bannert jährlich hunderte Gutachten in Österreich und im Ausland. Aufgrund der Struktur der österreichischen Unternehmen ist die Anzahl der Auslandsstandorte stark steigend. Hier fehlt vielen Kunden – vor allem bei Akquisitionen bestehender Werke – die Erfahrung, über die das Risk-Experts-Team verfügt. Ein weiterer Vorteil ist die einheitliche Basis und Form der Bewertung. Kunden mit mehreren Standorten können sich sicher sein, dass überall nach den gleichen Standards bewertet wird.

Wer lässt wann Wertermittlungen durchführen?

Gründe für die Durchführung einer Wertermittlung sind z.B. erstmalige Versicherung, Versichererwechsel, Änderungen der Nutzung im Unternehmen, Führungswechsel, Schadenfälle, Kauf oder Übernahme von Unternehmen, Unternehmenszusammenlegungen, Organisationsänderungen.

„Wir stellen immer den Konsens mit dem Versicherungsnehmer und seinen externen Experten wie Makler, Steuerberater etc. her. Damit können wir durch nachvollziehbare Grundlagen Transparenz herstellen und so Vertrauen erzeu-

gen“, betont Bannert, denn Wertermittlung ist Vertrauenssache. Die Initiative für eine Wertermittlung geht meist vom Management des Versicherungsnehmers, dem Versicherungsmakler oder der Versicherungsabteilung im Unternehmen aus. Oft erkennt aber auch der Versicherer das Erfordernis und schlägt die Durchführung einer Wertermittlung vor. Diese Wertermittlung ist ein wichtiger, sehr oft leider unterschätzter Teil des Risikomanagements.

Was erhalten sie bei einer Wertermittlung von Risk Experts?

Mit dem ausführlichen Gutachten erhalten Auftraggeber eine Fotodokumentation und auf Wunsch weitere Unterlagen wie technische Beschreibungen. Sie erhalten aber auch eine klare Zuordnung der Werte zu den einzelnen Standorten und eine Übersicht über deren Aufteilung innerhalb dieser Standorte. Werden intern oder extern Risikoanalysen durchgeführt, ist eine solche Aufteilung unbedingt erforderlich. Versicherer können auf dieser Basis einen plausiblen PML (Probable Maximum Loss) ermitteln – einen wichtigen Risiko- und Liquiditätseinschätzungskennwert für den Versicherer.

Unterschiedliche Bewertungsgrundlagen

Grundsätzlich sagt für Bannert der Preis einer beliebigen Maschine, wie er vom Versicherungsnehmer angegeben wird, sehr wenig über den Wiederbeschaffungswert aus:



„So kann durch eine schwierige wirtschaftliche Situation des Lieferanten zum Zeitpunkt der seinerzeitigen Bestellung ein extremer Sonderrabatt verhandelt worden sein, der bei einer Neuerrichtung nicht mehr erzielbar ist. Die Maschine wurde vielleicht gebraucht gekauft und steht nur mit dem Anschaffungswert in den Büchern! Sehr oft werden Eigenleistungen nicht aktiviert und somit auch in den Versicherungssummen nicht berücksichtigt bzw. auch dann nicht dem Versicherer gemeldet, wenn sie erfasst und/oder aktiviert sind.“ Das alles muss man berücksichtigen. Sonst können extreme Wertunterschiede auftreten!

Wichtig ist auch die Abgrenzung der Versicherungswerte entsprechend der Gruppierungserläuterungen von Versicherungen. Das ermöglicht die exakte Aufteilung der Werte in Gebäude und technische und kaufmännische Betriebsanrichtung. Da Risk Experts sowohl Gebäudeschätzungen als auch die Ermittlung von Einrichtungswerten vornimmt, treten keine Schnittstellenprobleme auf. Bannert kennt die unterschiedlichen Folgen: „Auswirkungen hat diese Aufteilung vor allem wegen oft unterschiedlicher Eigentümer oder anderer Beteiligter wie etwa Mieter, die für die Versicherungskosten aufkommen. Außerdem gelten für Gebäude und Einrichtungsgegenstände unterschiedliche Anpassungsindizes, die über einen längeren Zeitraum bei falscher Aufteilung der Basiswerte zur Unter- oder Überversicherung führen können.“

Wiederholung lohnt!

Experten empfehlen Wertermittlungen regelmäßig (alle drei bis fünf Jahre, spätestens aber alle zehn Jahre) durchzuführen. Diese Empfehlung wird aber nicht flächendeckend befolgt, bedauert Bannert: „Es gibt kaum ein Unternehmen, das sich in den vergangenen zehn Jahren nicht

existence, it may also lead to high unnecessary costs in individual cases.

Avoiding over- and underinsurance

To avoid over- and underinsurance, it is necessary to determine the correct values, i.e. the current replacement values. And that is exactly what the team from the Risk Experts appraisal department headed by Andreas Bannert specialize in. Their task consists in determining the value when new, i.e. the replacement value (as opposed to the book value, market value, or fair value), of buildings, machines, equipment, facilities, goods, etc. “For our analyses, it is absolutely vital that we carry out inspections on site - it is not sufficient to conduct appraisals at one’s desk based on a fixed assets register which is never completely up to date. On the company premises it is also possible to document the location of individual machines and thus correctly assess the allocation of assets to the different categories at the respective company site. For this reason, we largely provide our services on site on our clients’ premises,” explains Bannert. So-called “desktop analyses“ are only possible if exact plans of the buildings are available or if the client only needs a plausibility assessment.

Every year, Andreas Bannert and his team carry out hundreds of appraisals in Austria and abroad. Because of the way Austrian companies tend to be structured, the number of their foreign business locations is strongly increasing. Many clients are not sufficiently experienced in this connection, particularly when they acquire existing factories abroad. The Risk Experts team provides the required experience. Another advantage is that the appraisals are consistent with regard to their basis and form. Clients with several business locations can thus be sure that all the

appraisals are based on the same standards.

Who commissions appraisals?

Clients have appraisals carried out when taking out insurance for the first time, for example, or when changing their insurance provider, reorganizing the use of facilities within the company, and in the event of changes of management, damage events, purchase or acquisition of companies, company mergers and changes in organizational structure. “We always try to establish a consensus between the insurance holder and external experts, such as insurance brokers, tax advisers, etc. We are able to achieve transparency, and thus create trust, by defining an understandable basis,” says Bannert - for valuation is a matter of trust.

In most cases, appraisals are conducted and carried out at the instigation of the insurance holder, the insurance broker or a company’s insurance department. In many cases, however, it is also the insurance providers who recognize the need and suggest a valuation of replacement values. Valuations are an essential part of risk management, the importance of which is unfortunately often underestimated.

What does an appraisal by Risk Experts include?

In addition to a detailed valuation, clients receive photographic documentation and, if desired, further information, such as technical descriptions. The values are clearly assigned to the individual business sites, and we provide an overview of their category allocation at these sites.

An overview of the value distribution is indispensable when carrying out internal or external risk analyses. On this basis, insurance providers are able to determine a plausible probable maximum loss (PML), a key parameter in risk and liquidity assessment.

massiv verändert hat – die meisten wären sonst nicht mehr konkurrenzfähig.“ Das ist nur ein Grund, warum sich mit hoher Sicherheit auch die Versicherungswerte verändert haben und angepasst werden müssen. Darüber hinaus sind diese Werte oft Basis für weiterführende Überlegungen. Risk Experts rät daher zu einer Prüfung der Plausibilität der Gutachten zumindest alle drei Jahre und einer systematischen Kontrolle alle fünf Jahre. ◆

Wertermittlung: Was wird bewertet?

Gebäude: Der Neuwert eines Gebäudes setzt sich aus den ortsüblichen Kosten seiner Neuherstellung zuzüglich Planungs- und Konstruktionskosten zum angegebenen Stichtag zusammen. Der errechnete Neuwert wird vom Sachverständigen so angesetzt, dass konjunkturbedingte Schwankungen ausgeglichen bzw. fehlende Ausschreibungszeiträume berücksichtigt werden. Beurteilt wird nach der Bauweise, nach Tragkonstruktionen, Art der Zwischendecken und Feuerbeständigkeit.

Betriebseinrichtungen (inkl. Lagerware): Bewertet werden alle zum Zeitpunkt der Aufnahme auf dem Betriebsgrundstück vorhandenen Sachen im Sinne der Anleitung zur Durchführung von Vorschätzungen industrieller und gewerblicher Anlagen für Zwecke der Feuerversicherung bzw. der Gruppierungserläuterung der „Gruppe B: Technische und kaufmännische Betriebseinrichtung“.

Dabei beachten wir neben dem Kaufpreis auch eventuelle Transport- und Montagekosten, Planungskosten und Eigenleistungen. Miet- und Leasinggegenstände sowie Installationswerte sind nicht gesondert im Anlagenverzeichnis ausgewiesen.

Ermittlung der Betriebsunterbrechungsjahressumme: Hier analysieren wir die wertschöpfenden Prozesse eines Unternehmens und identifizieren dabei jene, die in Bezug auf eine Betriebsunterbrechung kritisch sind, um das Höchstschadenpotenzial auf Basis des versicherungstechnischen Deckungsbeitrages zu berechnen. Dabei stellen wir auch die Zusammenhänge innerhalb eines Unternehmens sowie mögliche Zusammenhänge zu Lieferanten und Kunden her (Wechselwirkungs- bzw. Rückwirkungsrisiken) und ermitteln Wiederbeschaffungszeiten.

Angewandte Methoden:

- Szenarioanalyse (PML, EML, MFL, NLE etc.)
- Analyse des Bedarfes und des Umfangs einer Mehrkostenversicherung
- Analyse von Schadenminderungsmöglichkeiten

Weitere Informationen dazu erhalten Sie bei
DI (FH) Andreas Bannert
a.bannert@riskexperts.at

Different bases for appraisals

According to Andreas Bannert, the price of any machine, as stated by the insurance holder, reveals only very little about the machine's replacement value: "If the supplier was in a difficult economic situation when the machine was ordered, it may have granted a generous special discount, which would not necessarily be the case again if the machine had to be repla- ➤

Valuations of replacement values: What is appraised?

Buildings: The reinstatement value of a building includes the local costs of rebuilding it in addition to planning and construction costs at the effective date. Experts fix the calculated reinstatement value at an amount that compensates for fluctuations resulting from market conditions and takes into account the lack of time for launching calls for tenders. Appraisals are based on architecture, support structures, the type of intermediate ceilings, and fire stability.

Fixed assets (incl. goods in stock): The appraisal covers all the items present on a company's premises at the time of the survey which are covered by the instructions for the estimation of industrial and commercial facilities for fire insurance purposes and included in the explanations for "Group B: technical and commercial equipment".

In addition to the purchase price, we also take into account transport and assembly costs, planning costs and own work capitalized. Rented and leased items and assembly and installation costs are not stated separately in the fixed assets register.

Determining the annual premium for business interruption insurance: We analyze the value-adding processes of a company, identifying those which are critical in the event of a business interruption in order to calculate the probable maximum loss based on the contribution margin. We also look at interdependencies within a company and potential interdependencies with suppliers and customers (risks due to interdependencies within a company and risk of contingent business interruptions) and calculate replacement times.

Our methods:

- scenario analysis (PML, EML, MFL, NLE, etc.)
- analysis of the need for extra expense insurance and the cover required
- analysis of potential ways of mitigating losses

For further information please contact
Andreas Bannert
a.bannert@riskexperts.at

Unverzichtbarer Mehrwert

Expertentalk mit Klaus Ross, Leiter Riskmanagement bei der Versicherungskammer Bayern



Klaus Ross

Was sind ihre Erfahrungen mit Wertermittlung?

Eine solide Wertermittlung erfährt im Kundenkreis sehr hohe Akzeptanz und bildet eine sichere Grundlage für eine saubere Kalkulation wie auch für die technische Abwicklung im Schadensfall. Fundierte und nachvollziehbare Werte schaffen Vertrauen zwischen Kunden und Versicherer.

Sehen Sie international Unterschiede?

Bei einzelnen Ermittlungen in Europa gab es laut den Auftraggebern weder vor Ort noch im benachbarten Ausland entsprechende Kompetenz und Erfahrung. Ersatzweise vorgelegte internationale Verkehrswertgutachten haben ein anderes Ziel und treffen eine andere Aussage: Sie betrachten den Ertrag, nicht den Sachwert einer Immobilie.

Inwieweit sind Rückversicherungen vom Thema betroffen?

Auch für die Rückversicherung ist eine saubere und klare Kalkulationsgrundlage für das Geschäft von

ausschlaggebender Bedeutung. Denn insbesondere für die Rückversicherer ist die verlässliche Einschätzung des möglichen Höchstschadens (PML) eine fundamentale Grundlage für die Risikoeinschätzung und damit unverzichtbar für die Gestaltung von Rückversicherungsverträgen.

Und wenn der Grundwert schon nicht stimmt, wie soll dann der PML richtig sein?

Wie schätzen Sie die Entwicklung der Bedeutung von Wertermittlung in der/für die Versicherungswirtschaft ein?

Die Entwicklung der Wertermittlung in unserem Hause ist eine Erfolgsstory. Durch diesen Mehrwert für den Kunden gelingt es uns immer wieder, uns im Markt zu behaupten. Bei „einfachen“ Gebäuden mag die Wertermittlung durch Fachleute zukünftig rückläufig sein, im komplexen Geschäft bleibt sie unverzichtbarer Bestandteil eines Serviceversprechens.

Indispensable added value

Expert talk with Klaus Ross, Head of Risk Management at the Bavarian Insurance Chamber

What are your experiences with the valuation of replacement values?

A sound appraisal is very well accepted among clients and constitutes a reliable basis for correct calculations and the technicalities of claims settlement. Well-founded, transparent valuations serve as a basis for establishing trust between clients and insurance providers.

Are there any differences between different countries?

In the case of some individual appraisals in Europe, clients claimed that there were no competent or experienced valuation providers in either the respective countries themselves or in any of the neighboring ones. Often, international fair market valuations are used as substitutes, but, since the latter look at the revenue instead of the asset value of real estate, they have a different purpose and provide different information.

Is appraisals relevant for reinsurance providers?

For reinsurance providers also, correct, clear calculations are absolutely vital as a basis for their business.

A reliable estimation of the probable maximum loss (PML) constitutes a fundamental basis for risk assessment, particularly for reinsurance providers, and is thus crucial in the drafting of reinsurance contracts.

And if the base value is incorrect, it is, of course, impossible to calculate a correct PML.

How do you think the relevance of the valuation of replacement values in and for the insurance business will develop in the future?

Valuation has been a success story for the Bavarian Insurance Chamber. It constitutes added value for our clients and has thus helped us stand our ground on the market on repeated occasions. In the future, fewer appraisals will probably be carried out by experts for "simple" buildings, but in complex cases it will remain a fundamental part of providing the best possible insurance service.

www.versicherungskammer-bayern.de
(available in German only)

ced. Maybe the machine is second-hand and it is only its purchase price which is stated in the accounts. In many cases, own work is not capitalized, i.e. is not taken into account in the sum insured, or the insurance provider is not informed if it is accounted for and/or capitalized. "All these aspects have to be taken into account in order to avoid major discrepancies between the values covered by insurance and actual values.

It is also important to assign the insured assets to the right categories as defined by the insurance providers. This allows for an exact allocation of values to the categories buildings or technical and commercial equipment. As Risk Experts provides appraisals of buildings as well as determining the value of equipment and facilities, problems arising with regard to correctly combining the respective results can be avoided.

Bannert knows all about the consequences of asset allocation: "Asset allocation is of importance mainly because of the different owners or other parties involved, such as tenants who bear the cost of insurance. In

addition, different adjustment indices are applied for buildings and equipment/facilities. If the assets are not assigned to the right category in the first place, it may lead to under- or overinsurance in the course of time."

Reviewing appraisals pays off

Experts recommend regular reviews of value assessments (every three to five years, every ten years at the latest). Andreas Bannert regrets the fact that clients often fail to follow this recommendation: "There are hardly any companies which have not changed a lot in the past ten years - otherwise, most of them would no longer be able to compete".

That is only one reason why insured values are highly likely to have changed and thus require adjustment. Moreover, these values often form the basis for further considerations. Risk Experts thus recommends that assessments be verified for plausibility at least every three years and subjected to a systematic review every five years. ◆

Wir für Sie - in Bulgarien

Leistungsschwerpunkte der seit 2007 bestehenden Risk Consult Bulgaria EOOD sind Risk Surveys, Risikomanagement und Schadenabwicklung. Von Sofia aus können Kunden in Bulgarien, Serbien, Mazedonien, Kosovo, Albanien, Griechenland, Türkei, Russland und dessen Nachbarländern betreut werden.

Geleitet wird das Unternehmen von Dr. Zhetcho Kalitchin, der auf eine jahrzehntelange Erfahrung baut: Als Associate Professor für Risk Management kann er auf rund 70 wissenschaftliche Publikationen verweisen. Außerdem ist der studierte Chemiker Mitbegründer des Bulgarischen Risikomanagementverbands BRI-MA, Vorsitzender des Verbands der Erdölingenieure und Lektor an der Bulgarischen Feuerwehrakademie. ◆



Our services for you - in Bulgaria

Risk Consult Bulgaria EOOD, which was founded in 2007, focuses on the following services: risk surveys, risk management, and claims settlement. The team in Sofia supports clients in Bulgaria, Serbia, Macedonia, Kosovo, Albania, Greece, Turkey, Russia and its neighboring states.

The company is headed by Zhetcho Kalitchin, who has a long track record of experience: an associate professor of risk management, he is the author of about 70 scientific publications on the subject. In addition, Mr Kalitchin, who studied chemistry, is one of the founders of the Bulgarian Risk Management Association BRI-MA, the president of the association of petroleum engineers, and a lecturer at the Bulgarian academy for the training of fire fighters. ◆

© ecobo - iStockphoto.com



Immer wieder aufstehen

Was Risikomanagement von der Netzwerk- und Resilienzforschung lernen kann

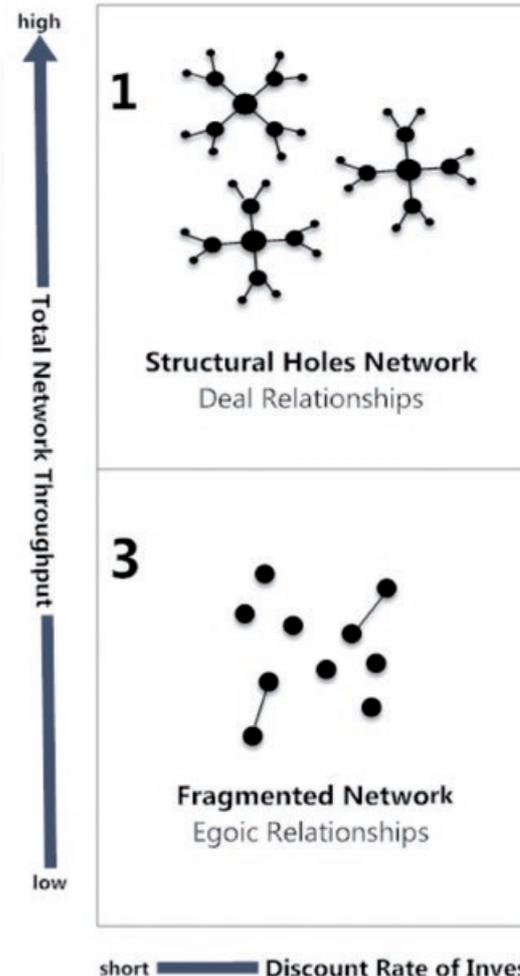
Wie reagieren Netzwerke und Organisationen auf Stress? Wie verändern sich dann die Form und die Interaktionen in Netzwerken, und was bedeutet das für ihre Leistungsfähigkeit? Solche Fragen wurden im Frühjahr 2013 bei den Wiener Gesprächen zu Netzwerken und Resilienzforschung diskutiert. Deren Initiator Dr. Harald Katzmaier erklärt sein Arbeitsfeld: „Seit über 80 Jahren gibt es nun schon die Netzwerkforschung. Man fragte sich, wie Organisationen und Menschen in Beziehung stehen, wie Informationen fließen, Kooperation entsteht und das Zusammenleben funktioniert. Für die Wirtschaft war das Thema seit jeher in der Kundenbetreuung interessant; darüber hinaus gibt es mittlerweile viele Anwendungen in Wirtschaft und Gesellschaft.“ Der Durchbruch dazu kam in den 1980er-Jahren mit der Computertechnologie. Mit der Wirtschaftskrise ist seit 2008 wiederum der Begriff „Resilienz“ stärker ins Bewusstsein gerückt. Damit ist die Fähigkeit eines Systems, mit Veränderungen umgehen zu können, gemeint, was unmittelbar mit Risikomanagement zu tun hat.

Unterschiedlicher Vernetzungsgrad

Katzmaier unterscheidet grundsätzlich vier unterschiedliche Typen von Netzwerken:

- **Structural Holes Networks** mit hohem Energieeinsatz, geringer zeitlicher Dauer und starken Hierarchien (z.B. eine einmalige Projektgemeinschaft in der Bau- oder Finanzbranche);
- **Structural Fold Networks** mit hohem Energieeinsatz, langer zeitlicher Dauer und Vielfalt der Beziehungen und laufenden Kooperationen (strategische Partnerschaften aus unterschiedlichen „Welten“ wie etwa unter Top-Managern, Ärzten, Rechtsanwälten und Künstlern in Freundchaftsvereinen von Kultureinrichtungen);
- **Closure Networks**, bei denen geringer Energieeinsatz und lange zeitliche Dauer zur Bildung von „Inseln“ führen (akademische Fachzirkel, Branchentreffs), und schließlich

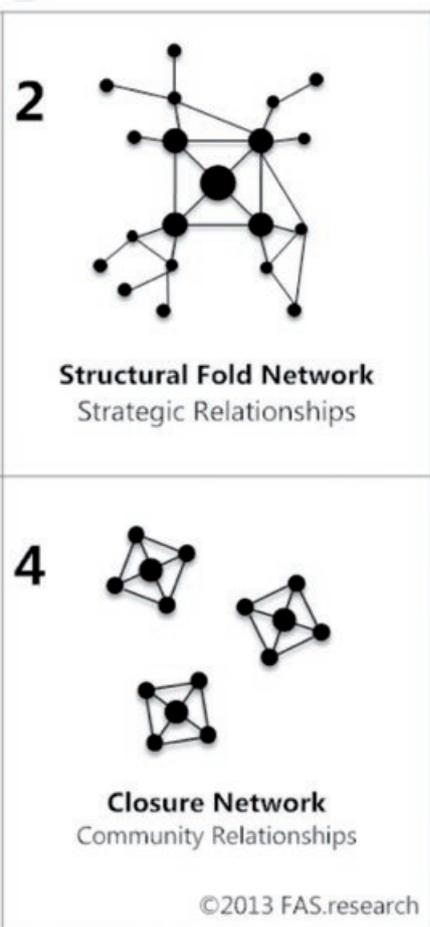
4 Typen von Netzwerken



Bouncing back again and again

Lessons risk management can learn from
research on networks and resilience

4 types of networks



How do networks and organizations react to stress? In which way do networks and interactions within them change, and what does that imply for their efficiency? These questions and others like them were discussed at the Vienne- se Talks on Resilience Research and Networks in spring 2013. Harald Katzmaier, the initiator of this event, describes his field of work as follows:

“There has been research on networks for more than 80 years now. The issues covered include relationships between organizations and human beings, the flow of information, the development of cooperations, and how people and organizations coexist. Network research has always been of interest to the business community in relation to customer service, though today there are many additional practical applications for business and society.“ It was in the 1980s that network research had its big break thanks to computer technology, and since 2008 the economic crisis has raised the general awareness of the concept of “resili-

ence“. Resilience denotes a system’s ability to cope with changes, which is of immediate significance for risk management.

Different degrees of interconnectedness

Mr Katzmaier generally distinguishes four different network types:

- **Structural Holes Networks**, which have high energy input, a short life span and strong hierarchies (a cooperation for a single project in the construction or finance sector, for example);
- **Structural Fold Networks**, which have high energy input, a long life span and include diverse relationships and continuous cooperations (strategic partnerships between partners from different “worlds“, such as among top managers, physicians, lawyers and artists in friendship associations of cultural institutions);
- **Closure Networks**, which have low energy input and a long life span, leading to the formation of “islands“ (groups of academic experts, meetings of representa- ➤

Investments in Relationships → long

■ **Fragmented Networks**, die Ad-hoc-Beziehungen mit geringem Energieeinsatz, geringem Bindungsgrad und kurzer Dauer beschreiben (z.B. Flashmobs oder Angestellte unterschiedlicher Unternehmen, die gemeinsam ein Fortbildungsseminar besuchen).

Kurvenreiche Entwicklung

Der Systemwissenschaftler Prof. Brian D. Fath, der am Internationalen Institut für angewandte Systemwissenschaften (IIASA) arbeitet, beschreibt den Lebenszyklus eines Systems in Form einer S-Kurve, die nach der Reifephase wieder zum Beginn zurückfällt. Da die Aufwärtsbewegung (Wachstumsphase) keine lineare, sondern eine verschlungene ist, hat sich aufgrund ihrer Form in graphischen Darstellungen die Bezeichnung „Drunken 8“ eingebürgert.

Wenn eine Organisation – nachdem sie einen Zyklus durchlaufen hat – einen neuen Wachstumszyklus beginnt, macht sie das im Idealfall von einem höheren Ausgangspunkt aus als beim ersten Mal. Damit ergibt sich eine Aneinanderreihung von „Drunken 8“-Kurven. Wenn die Organisation bzw. das System scheitert, verschwindet sie gänzlich aus der Welt (schöpferische Zerstörung).

„Drunken 8“ trifft Netzwerkmodelle

Wendet man nun diese beiden Modelle gemeinsam an, zeigt sich für die Aufwärtsphase eine Zunahme der Netzwerkbeziehungen, während sie im Abschwung eingeschränkt werden oder verloren gehen. Das lässt sich anhand der Auswertung von Daten von gemeinsamen internationalen Finanzierungen seit 2000 veranschaulichen: Die beiden Wirtschaftsabschwünge (2001/2 und 2008/9) bedeuteten „Stress“ – also das Fehlen von freiem Kapital und eine generelle Zunahme von

Unsicherheit in diesem System. In den Krisenzeiten sanken sowohl die Gesamtzahl der finanzierten Projekte als auch die Anzahl der Partner, die an einem Projekt beteiligt waren. Gleichzeitig stieg die durchschnittliche Risikoprämie.

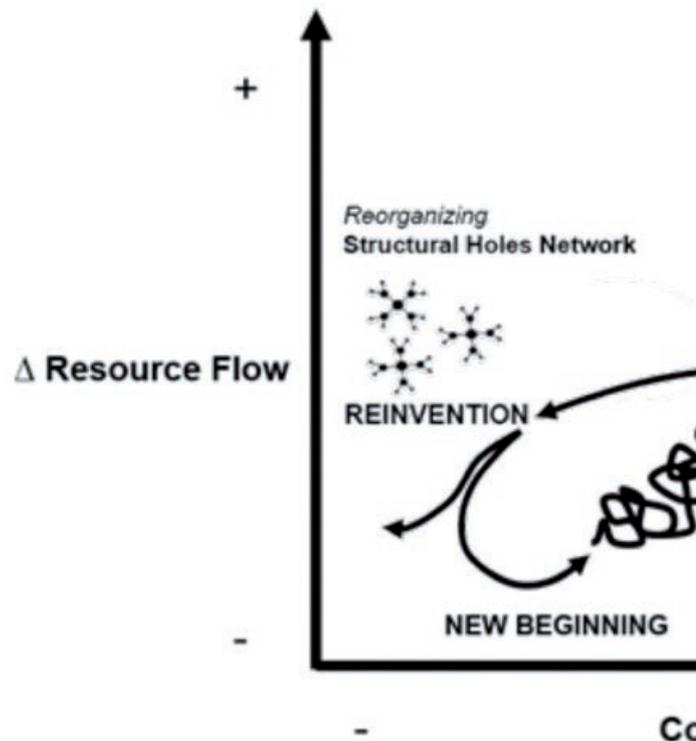
Höhere Zinsen sind ein deutliches Zeichen für Misstrauen. Außerdem waren die Projektpartner in den Krisenzeiten in geringerem Ausmaß vernetzt und regionaler gestreut.

„Unverwundbar“ bedeutet einsam

Allgemein leitete Katzmair daraus folgende Schlussfolgerungen ab: „Verwundbarkeit ist ein zentrales Merkmal der komplexen, gefalteten Netzwerke in unserer Wirtschaft und Gesellschaft. Geringeres systemisches Risiko hat einen Preis – nämlich eine Ausrichtung auf kurzfristige Deal-Beziehungen, stärkere Hierarchien und weniger Vertrauen. Die einzige Möglichkeit, jedes systemische Risiko auf Null abzusenken, besteht darin, überhaupt keine Beziehungen einzugehen.“ Dann stellt sich allerdings die Frage, ob eine solche Organisation langfristig erfolgreich sein kann.

Inputs für das Risikomanagement

Was kann man für das Risikomanagement daraus ableiten? Hier drei Ansätze: Wir brauchen generell mehr Bewusstsein für die Bedeutung von Lebenszyklen in Organisationen, Unternehmen und Branchen, statt immer nur stetiges Wachstum zu erwarten. Weiters sollten wir auf die Einzigartigkeit jedes Projekts und jedes Unternehmens achten und keine voreili-

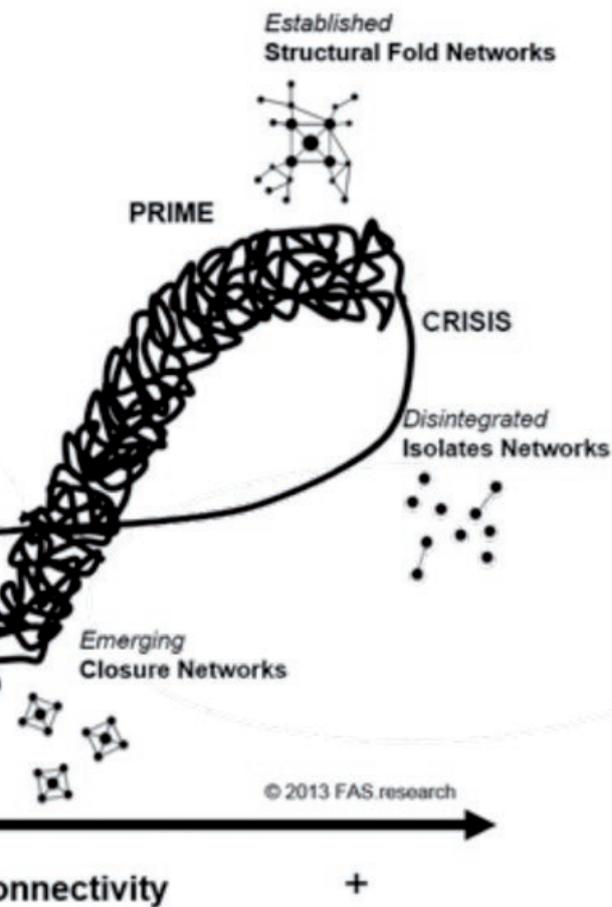


Lebenszyklus von Organisationen und die dominierenden Netzwerk-Formen, in denen sie agieren. Die Entwicklung erfolgt im Zeitverlauf entlang der „Drunken 8“-Kurve.

gen Schlüsse und Klassifizierungen vornehmen.

Und schließlich: Es ist erforderlich, in Wachstumsphasen in möglichst viele starke (und sehr vielseitige) Beziehungen zu investieren – also bei Zulieferern, Geschäftspartnern und Kunden zu diversifizieren. Man muss allerdings auch schon in diesen Wachstumsphasen Maßnahmen setzen, die die Lebensfähigkeit dieser Netzwerke unter Stress und beim Eintreten von Schocks optimiert, so dass auch in Krisenzeiten ausreichend viele der Netzwerkbeziehungen halten und man auf möglichst hohem Niveau in den nächsten Wachstumszyklus gehen kann. ♦

Info: www.iiasa.ac.at,
www.fas.at



from "A New Ecology: Systems Perspective" by Jørgensen, Sven Erik, Fath, Brian et al (2007)

Life cycle of organizations and the dominant network forms in which they operate. In the course of time, they develop along the "Drunken 8" curve.

leads to a sequence of "Drunken 8" curves. If an organization or a system fails, it disappears from the world altogether (creative destruction).

business and society. Reducing the systemic risk comes at a price – i.e. a stronger orientation towards short-term relationships for individual deals, stronger hierarchies and less trust. The only way to reduce any systemic risk to zero is not to enter into any relationships at all. Whether or not such an organization would be able to achieve long-term success is, of course, another question.

"Drunken 8" meets network models

tives of a specific business sector), and

- **Fragmented Networks**, describing ad hoc relationships which require only low energy input, have a short life span and in which mutual commitments are loose (such as flash mobs or employees of different companies attending an advanced training seminar together).

Curvy development

The systems scientist Prof. Brian D. Fath, who works at the International Institute for Applied Systems Analysis (IIASA), describes the life cycle of a system as an S-shaped curve which returns to its beginning after a maturation phase.¹ As the curve's upward movement (growth phase) is not linear but serpentine, the term "Drunken 8", which refers to the curve's graphical representation, has become established.

When an organization starts a new cycle of growth after having completed the previous one, this new cycle ideally starts out from a higher point than the first one. This

If we combine these two models, we can see an increasing number of network relationships in the phase of the upturn phase, while these network relationships are reduced or lost in the downturn phase. This can also be illustrated by data on examples of international project co-financing since 2000: the two economic downturns (2001/2 and 2008/9) were sources of "stress", leading to a lack of free capital and thus to a generally higher degree of insecurity within this system.

In times of crisis, there was a decrease in both the overall number of financed projects and the number of partners involved in a project. At the same time, the average risk premium increased - a clear sign of a lack of confidence. Moreover, the degree of interconnectedness among project partners was lower and they cooperated on a more regional level in times of crisis.

"Invulnerable" equals alone

Mr Katzmaier comes to the following general conclusions: "Vulnerability is a central characteristic of complex folded networks in

Input for risk management

What conclusions for risk management can be drawn from the above? Here are three suggested approaches: We need to raise the general awareness of the significance of life cycles in organizations, enterprises and business sectors, instead of always expecting constant growth. We should acknowledge that every project and every company is unique and refrain from hasty conclusions and pigeonholing.

Finally, it is necessary to try and establish as many strong (and diverse) relationships as possible during periods of growth, i.e. to diversify relationships to suppliers, business partners, and customers. During these periods of growth it is also necessary to take measures to optimize the viability of these networks under stress and in the event of shocks, so that a sufficient number of network relationships survives in times of crisis and the next cycle of growth can start out from as high a level as possible. ◆

For further information please visit www.iiasa.ac.at, www.fas.at

INEX-Studienprojekt: „Positive Auswirkung von Risikomanagement auf die CO₂-Bilanz“

Im Sommersemester 2013 unterstützte Risk Experts erstmals die INEX Sustainability Challenge, eine gemeinsame Lehrveranstaltung von Wiener Universitäten (BOKU, WU, TU und Universität Wien). Das Team, bestehend aus Anna Schedl, Dona Barirani und Nelly aus der Schmitten, erstellte ein Konzept zur Berechnung der CO₂-Bilanz bei Bränden am Beispiel des Brandes eines Hotels. Die Betreuung übernahm die renommierte Klimaforscherin Univ.-Prof. Dr. Helga Kromp-Kolb.

Gerhart Ebner erläutert das Motiv für die Kooperation: „Jeder Brand hat auch negative Folgen für das umliegende Ökosystem und die Umwelt generell. Dabei lassen sich das Risiko eines Brandes und damit die potenzielle negative Auswirkung auf das Ökosystem bereits mit geringen Investitionen und vor allem oft mit rein organisatorischen Maßnahmen deutlich senken. In Summe sind durch Risikomanagement verhinderte (Brand)Schäden ein einfach zu realisierender Beitrag zur Senkung des CO₂-Ausstoßes.“

Risk Experts hat gemeinsam mit TÜV AUSTRIA eine Zertifizierung für Brandschutz-Management-systeme entwickelt. Weitere Informationen dazu erhalten Sie bei Ing. Mag. Gerald Netal MBA – g.netal@riskexperts.at



Dona Barirani, Anna Schedl, Gerhart Ebner, and Nelly aus der Schmitten (left to right)

INEX study project: “Positive effects of risk management on carbon footprints”

In the summer semester of 2013, Risk Experts supported the INEX Sustainability Challenge, a course co-organized by Viennese universities (Universities of Technology, Economics and Business, Natural Resources and Life Sciences and the University of Vienna) for the first time. The team of students consisting of Anna Schedl, Dona Barirani and Nelly aus der Schmitten elaborated a concept for calculating the CO₂ footprint of fires, using a fire in a hotel as an example. They worked under the supervision of the renowned climatologist Prof. Dr. Helga Kromp-Kolb.

Gerhart Ebner explains Risk Experts’ reasons for agreeing to this kind of cooperation: “Every fire also has a negative impact on the surrounding ecosystem and

the environment in general. But even small investments and purely organizational measures can still significantly reduce the risk of fire and thus also any potential negative effects on the ecosystem. This means that, on the whole, the prevention of (fire) damage is a simple way of contributing to the reduction of CO₂ emissions.“

Together with TÜV AUSTRIA, Risk Experts has developed a certification scheme for fire protection management systems. For further information please contact Mr. Gerald Netal at g.netal@riskexperts.at

Arbeitssicherheit mit Lithium-Batterien



Mag. (FH) Katrin Gruber



Dr. Michael Buser

Im „Praxishandbuch Arbeitssicherheit & Gesundheitsschutz im Betrieb“ beleuchten Risk Experts Geschäftsführer Michael Buser und Katrin Gruber (Senior Consultant) das Thema Lithium-Batterien. Schwerpunkt ihres Beitrags sind der Schutz von Personen und Arbeitssicherheitsaspekte. Die thematische Bandbreite reicht von möglichen Risiken, Sicherheitsmaßnahmen, richtiger Lagerung und Aufladung bis hin zu Brandbekämpfung und Erster Hilfe bei Personenschäden. Neben praxisnahen Erläuterungen runden Checklisten die wichtigsten Kapitel ab. Damit

ist Risk Experts auch in einem Standardwerk für die Ausbildung zur Sicherheitsfachkraft, zum Brandschutzbeauftragten oder ähnlichen Berufsgruppen vertreten.

Nach Forschung und Verfassen seiner Dissertation zu Lithium-Batterien ist Michael Buser heute in Expertenkommissionen als Fachberater für Batterie-Sicherheit aktiv. Katrin Gruber führt als zertifizierte Sicherheitsfachkraft sowie Brandschutzbeauftragte international Risikobegehungen durch und ist Expertin für das Monitoring von Risikoverbesserungsmaßnahmen. ◆

Weitere Informationen zu diesem Thema erhalten Sie bei Mag. (FH) Katrin Gruber / Dr. Michael Buser –
k.gruber@riskexperts.at
m.buser@riskexperts.at

Occupational health & safety and lithium batteries

In the publication “Praxishandbuch Arbeitssicherheit & Gesundheitsschutz im Betrieb“ (A practical manual for health and safety in enterprises), Michael Buser, Managing Director of Risk Experts, and Katrin Gruber, Senior Consultant and certified fire protection officer and health & safety officer, discuss the topic of lithium batteries. Their article focuses on aspects of protective measures for personnel and occupational health and safety. They cover topics ranging from potential risks, safe-

ty measures, proper storage and charging, through to fire fighting and first aid in the event of injuries. The key chapters also include checklists as well as practical explanations. Risk Experts has thus contributed to a standard reference work for the training of safety experts, fire protection officers and related professions.

Michael Buser has dedicated extensive research work and his doctoral thesis to the topic of lithium batteries. Today he serves on several expert commissions as an ex-

pert adviser on battery safety. As a certified safety expert and fire protection officer, Katrin Gruber is an internationally experienced risk engineer and an expert in monitoring risk reduction measures. ◆

For further information on this topic please contact
Katrin Gruber /
Michael Buser –
at k.gruber@riskexperts.at
m.buser@riskexperts.at





Risiken: 1. Missachten des Rauchverbotes; 2. offener Kabelschacht (Verrauchung im Brandfall) – anonymes Beispiel
Risks: 1. smoking bans which are disobeyed; 2. open cable duct (will fill with smoke in the event of fire) – anonymous example



Unsichtbar und wichtig: Sicherheit auf Baustellen

Mit Risk-Surveys Gefahren und Schäden minimieren

© Godany



DI Gabriel Badea

Nicht eingehaltene Rauchverbote, fehlende Absicherung gegen Stürze, Flämmarbeiten in unmittelbarer Nähe von gelagertem Dämmmaterial, private Elektrogeräte in schlechtem technischem Zustand ... Die Bauexperten aus dem Team von Risk Experts kennen das von ihrer Beratungstätigkeit, wie Gabriel Badea erklärt: „Immer wieder kommt es auf Baustellen zu spektakulären Schadensfällen durch Brände, Unfälle, Diebstähle und Naturkatastrophen. Vieles ließe sich durch bessere Organisation/Koordination sowie Ordnung und Sauberkeit ganz verhindern oder zumindest in den Auswirkungen eindämmen.“ Oft fehle allerdings das Bewusstsein für ganz einfache Maßnahmen, was auch an der Vielzahl der beteiligten Handwerker und Dienstleister liegen könne. Im

„Baustellenalltag“ werde man diesbezüglich leicht „betriebsblind“. Die Folge sind kostspielige Schäden, Verzögerungen durch Aufräumarbeiten, diverse Behördenverfahren und die Wiedererrichtung der zerstörten Gebäudeteile. Bleibt noch der Image-Aspekt: Wenn ein Bauprojekt bereits vor der Fertigstellung mit Schadensfällen in den Medien steht, kann das potenzielle Mieter, Kunden und Gäste abschrecken.

Wirkungsvoll vorbeugen

Werden die empfohlenen Maßnahmen umgesetzt, sinken sowohl die Eintrittswahrscheinlichkeit, wie auch die Häufigkeit und das Ausmaß von Schäden.

Die Aufträge kommen von Bauträgern und von Versicherungen, nicht zuletzt wegen oft sehr hoher >



Risiko: Anlagerung von brennbarem Isoliermaterial am Gebäude – anonymes Beispiel

Risk: storage of inflammable insulation material close to the building – anonymous example



Risiko: Offene Kabelschächte in der Installationsphase; gefährliche Brandlast durch große Mengen an Kabel – anonymes Beispiel

Risk: open cable ducts in the assembly and installation phase, the high number of cables constituting a hazardous fire load – anonymous example

Invisible and important: Safety measures on construction sites

Using risk surveys to minimize potential dangers and damage

Smoking bans which are not obeyed, a lack of protection against falls, hot work procedures carried out close to stored insulation materials, the use of personal electronic devices that are in bad condition... all things which the construction site experts in the Risk Experts team are often confronted with in the course of their consulting activities. Gabriel Badea explains: “Again and again spectacular damage events occur on construction sites - caused by fires, accidents, thefts, and natural disasters. Through improved organization/coordination and by keeping everything clean and in good order it would be possible either to prevent a lot of these events from occurring altogether or at least reduce their impact“. People, however, are often not aware of the very simple measures which

could be taken; this might also be due to the high number of craftsmen and service providers involved in construction projects. In addition, everyday routine on construction sites often makes people simply get stuck in a rut.

Consequences include expensive damage, delays due to clean-up operations, various dealings with authorities, and reconstruction of destroyed sections. Damage events may have repercussions on a project’s image, too: if the media report damage events on a construction project before it is even completed, this may act as a deterrent to potential tenants, customers, and guests.

Effective preventive measures

If the recommended measures are implemented, it is less probable >

Risiko: Anlagerung von brennbarem Material – anonymes Beispiel

Risk: storage of inflammable materials – anonymous example





Risiko: Elektrische Zündquellen (private Geräte) – anonymes Beispiel

Risk: electrical ignition sources (personal electronic devices) – anonymous example

Schadenpotenziale, die durch Bauwesenversicherungen (Contractor's All Risk – CAR) abgedeckt sind. Dabei evaluieren unsere Experten gemäß den Zielen die gesamte Baustelle, geben Empfehlungen ab und stimmen die Umsetzung ihrer Vorschläge wenn gewünscht mit dem Vertreter des Bauherrn ab, erläutert Badea: „Wir agieren nicht wie eine Behörde, können nur auf mögliche Probleme hinweisen, Verbesserungen vorschlagen und mit allen Beteiligten Lösungen diskutieren.“ Und im Gegensatz zu den Kosten eines möglichen Schadens sind die Aufwendungen für Risikomanagement sehr gering; der Erfolg – nämlich, dass nichts passiert – ist in der Regel „leider unsichtbar“.

that damage events will occur, they are likely to occur less frequently, and the extent of loss can be reduced.

It is often developers and insurance companies commissioning our consultancy services, not least because of the sometimes high loss potentials in Contractor's All Risk (CAR) insurance. Based on agreed targets, our experts evaluate the entire construction site, make recommendations and, if desired, coordinate the application and implementation of their suggestions with representatives of the project owner. As Mr Badea explains, “We do not act like representatives of an authority; we

can just point out potential problems, suggest improvements, and discuss solutions with all the stakeholders“. Compared to the costs incurred by a potential damage event, the financial outlay for risk management is very low. If risk management is successful, i.e. if there are no incidents, this success unfortunately usually remains “invisible“.

Weitere Informationen dazu erhalten Sie bei DI Gabriel Badea und DI DI Hugo Seitz – g.badea@riskexperts.at h.seitz@riskexperts.at

For further information please contact DI Gabriel Badea or DI DI Hugo Seitz – g.badea@riskexperts.at h.seitz@riskexperts.at

Referenzprojekt: Schottenring 19

Es gibt auch „Vorzeigebaustellen“ wie jene am Schottenring 19 in Wien. Das historische (und demkmalgeschützte) Geschäftshaus wurde in der Gründerzeit als „Frucht- und Mehlbörse“ errichtet und wird bis zum Frühjahr 2014 generalsaniert. Alte Baumaterialien, verschiedene Einbauten und Deckenkonstruktionen, sowie durchgehend bewohnte Gebäudebereiche haben das Projekt für Architekt DI Oliver Sterl von Rüdiger Lainer + Partner zur besonderen Herausforderung gemacht. Wo früher etwa Wohnungen und Büros waren, wird nun der Dachbereich zu Penthousebüros und weiteren Büros mit etwa

3.500 m² ausgebaut, auf rund 6.000 m² wird die Zentrale von Schönherr Rechtsanwälte errichtet und schließlich ein Traditionscafé (das Café Schottenring) renoviert.

Ein äußerst komplexes Vorhaben mit besonderen Herausforderungen, in das Bauherr, Generalplaner, Generalunternehmer, Entwickler, Haustechnikunternehmen, Innenarchitekten, Ziviltechniker, Controller und eine Reihe von Bau- und Handwerksunternehmen eingebunden sind. Die laufende risikotechnische Baustellenbegleitung durch das Risk-Experts-Team wird als sehr wichtig gesehen.



Schottenring 19 – von Risk Experts betreut

Schottenring 19 – construction site surveyed by Risk Experts



Reference project: Schottenring 19

Due to the old construction materials, various installations and ceiling constructions and plans to permanently use parts of the building for residential purposes, this construction project presents a special challenge for Oliver Sterl, the responsible architect from Rüdiger Lainer + Partner.

The attic area, which used to accommodate apartments and trade union offices, will, for example, be converted into penthouse and other offices with an area of approximately 3,500 m²; the head office of the law firm Schönherr Rechtsan-

wälte will occupy approximately 6,000 m²; and a traditional café (Café Schottenring) needs to be refurbished, too. It is a highly complex project posing special challenges and involving the owner, general planner, general contractor, developer, building services providers, interior designers, civil engineers, controllers, and several construction companies and craft enterprises.

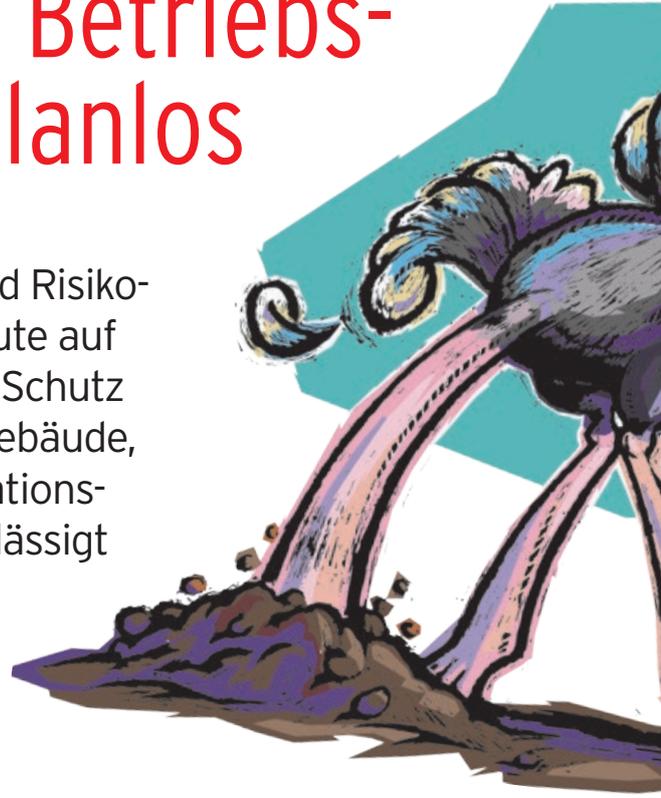
Risk Experts is responsible for the ongoing risk management consultancy during the construction works, a task which is considered highly important.

There are, however, “model construction sites“, such as that at Schottenring 19 in Vienna. The historic commercial building was constructed in the Gründerzeit period at the end of the 19th century, at the time housing the “fruit and flour exchange“. Comprehensive renovation works will be completed by spring 2014.

Kopf im Sand:

4 von 5 KMU sind bei Betriebsunterbrechungen planlos

Der Fokus des Sicherheits-, Kontinuitäts- und Risikomanagements vieler Unternehmen liegt heute auf dem Arbeitsschutz und dem IT-Betrieb. Der Schutz der wichtigsten Prozesse und Sachwerte (Gebäude, Infrastruktur, Informations- und Kommunikationssysteme sowie Know-how) wird oft vernachlässigt oder gar unterlassen.



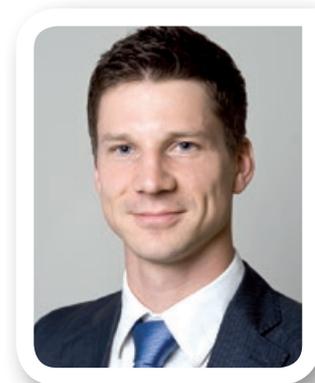
Business Continuity Management (BCM) beschäftigt sich damit, wie ein Unternehmen im Notfall die wichtigsten Prozesse und Fähigkeiten aufrechterhalten oder schnellstmöglich wiederaufnehmen kann. Neben dem finanziellen Schaden bergen Betriebsunterbrechungen und ihre Folgen noch weitere Risiken in sich – von Reputationsschaden bis hin zu Marktverlust.

Risk-Experts-Mitarbeiter Arno Gingl untersuchte für seine Master Thesis an der FH Campus Wien den Status von Business Continuity Management bei kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Im Zeitraum November bis Februar 2013 nahmen Führungskräfte aus 107

Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistungen, Verkehr und produzierendes Gewerbe an der Online-Befragung teil (54 % aus Österreich, 23 % aus Deutschland, 22 % aus der Schweiz).

Nur 19 % (in AT: 10 %) der Unternehmen haben vorgesorgt, aber 25 % bereits Betriebsunterbrechungen erlebt

Die Umfrage zeigt, dass in nur 19 % der Unternehmen BCM implementiert ist. Und nur jedes zweite von diesen orientiert sich in der Ausarbeitung, Durchführung sowie Dokumentation an einem Standard oder an einer Norm, nur jedes zehnte verwendet dafür eine Spezialsoftware. Aus Schaden wird man nicht immer klüger: Be-



© Godany

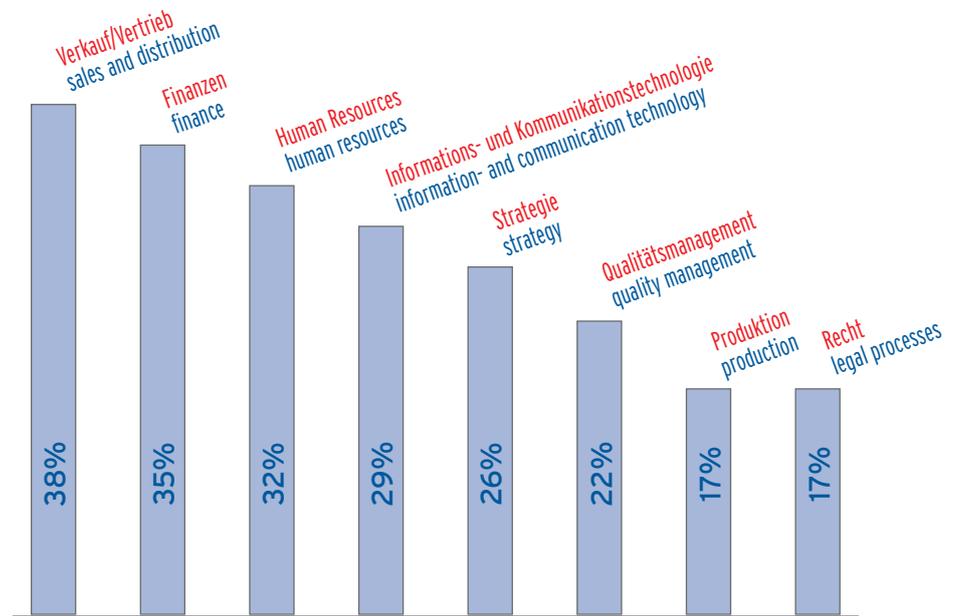
DI (FH) Arno Gingl MSc MA

reits 25 % der Teilnehmer hat eine oder mehrere Betriebsunterbrechungen erlebt.

Die meisten Unternehmen sind also auf Notfallszenarien nicht adäquat vorbereitet oder treffen unrealistische Annahmen. Viele werden von einer Betriebsunterbrechung deshalb stark beein- ➤



© mbpcomdn - iStockphoto.com



Einschätzung: Die wichtigsten kritischen Geschäftsprozesse
Rating: the most important critical business processes

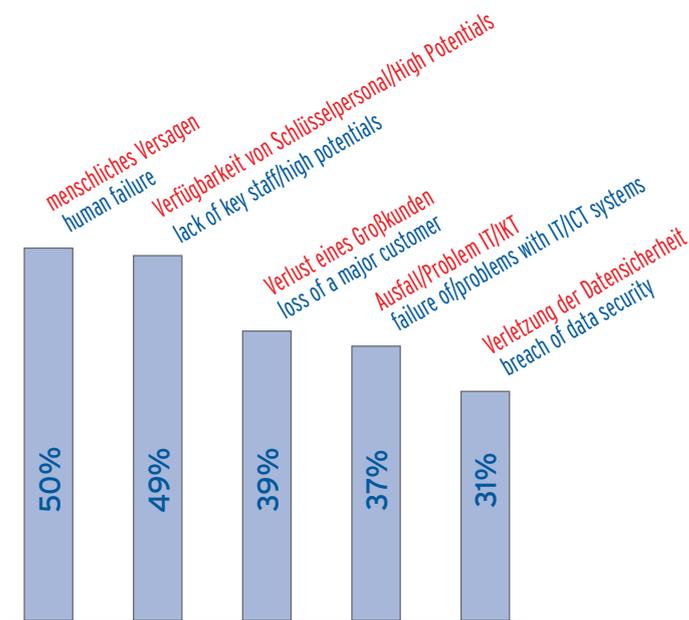
Heads in the sand: 4 out of 5 SMEs do not have any provision for cases of business interruption

Today many companies focus their safety, continuity and risk management activities on their employees' health and safety and their IT systems. Protection of the most important processes and assets (buildings, infrastructure, information and communication systems, as well as know-how) is often neglected or even forgotten altogether.

Business continuity management (BCM) is about making sure that, in case of emergency, a company will be able to keep the most important processes going and maintain its most important capacities, or at least resume them

as quickly as possible. Financial losses are not the only risk incurred as a consequence of business interruptions - further risks range from a damaged reputation to loss of market share. Arno Gingl, a member of the Risk

Experts team, examined the status of business continuity management in small and medium-sized enterprises (SMEs) in Austria, Germany, and Switzerland for his master's thesis at the University of Applied Sciences FH Campus >



Die Top 5-Bedrohungen

trächtig, weil Planung und Übung des BCM nicht im erforderlichen Umfang durchgeführt wurden und deshalb bei Eintreten eines Notfalls versagen. Erfolgreich ist ein Busi-

ness Continuity Planning nur dann, wenn es zweckmäßig und effektiv eingerichtet, wirtschaftlich betrieben, aktuell gehalten und laufend eingeübt wird. Erfahrungen zeigen,

dass es circa zwei bis drei Jahre benötigt bis alle in der Organisation wissen, was unter BCM verstanden wird und das implementierte BCM tatsächlich dafür geeignet ist in einem Notfall eingesetzt zu werden. Auch budgetär nimmt das Thema eine untergeordnete Stellung ein. Dies folgt einer weitverbreiteten Fehleinschätzung, dass Versicherungen automatisch alle entstandenen Schäden decken. Aber auch ein umfassender Versicherungsschutz kann Imageschaden, Marktanteilsinbußen, eine Verringerung des Unternehmenswertes infolge einer längeren Betriebsunterbrechung nicht kompensieren. Wo bereits ein Business Continuity Plan vorliegt, finden oft zu wenig Übungen statt: Nahezu die Hälfte dieser Unternehmen übt jährlich, nur wenige öfter, die andere Hälfte dagegen übt nie.

Fehlender Mehrwert? Andere Prioritäten? Gründe für das Fehlen

Warum haben 81 % (in Österreich sogar 90 %) der befragten Unternehmen noch kein BCM implementiert? 18 % von diesen begründen dies mit fehlendem Know-how. Der Sinn sowie der entstehende unternehmerische Mehrwert werden in 12 % der Fälle nicht gesehen, und für 6 % zu hohe Kosten bzw. zu großer Aufwand der Grund. Als weitere Ursachen wurden andere Prioritäten des Unternehmens oder die Tatsache, dass BCM in Planung ist oder „in den Köpfen der Mitarbeiter ist, jedoch nicht dokumentiert wird“ genannt. Dies kann im Ernstfall teuer werden und sogar den Fortbestand des Unternehmens gefährden. ♦

Weitere Informationen
dazu erhalten Sie bei DI (FH)
Arno Gingl MSc MA –
a.gingl@riskexperts.at





© Tomasz Resiak – iStockphoto.com

Wien. Between November and February, executives from 107 companies from the service, transport and manufacturing sectors participated in an online survey (54 % from Austria, 23 % from Germany, 22 % from Switzerland).

Only 19% (in AT: 10%) of the companies have made such provision, although 25% of them have already experienced business interruptions.

The survey shows that only 19% of the participating companies have taken any BCM measures. Only half of these companies use any standards as a basis for elaborating, implementing, and documenting their BCM; only one in ten use specialized software. Obviously, companies do not always learn from their mistakes: 25% of the participating companies have already experienced one or several cases of business interruption.

Most companies are not adequately prepared for cases of emergency, or else their expectations are unrealistic. Many companies are severely affected by business interruptions, because they do not

have sufficient plans for BCM and are not sufficiently trained in the subject, which is why BCM then fails in the event of an emergency. “Successful business continuity planning (BCP) is effective and fit for purpose, economically efficient, always kept up-to-date and requires continuous training.” Experience has shown that it takes approximately two to three years until everyone in an organization knows what BCM is and until the implemented BCM is suitable for application in cases of emergency.

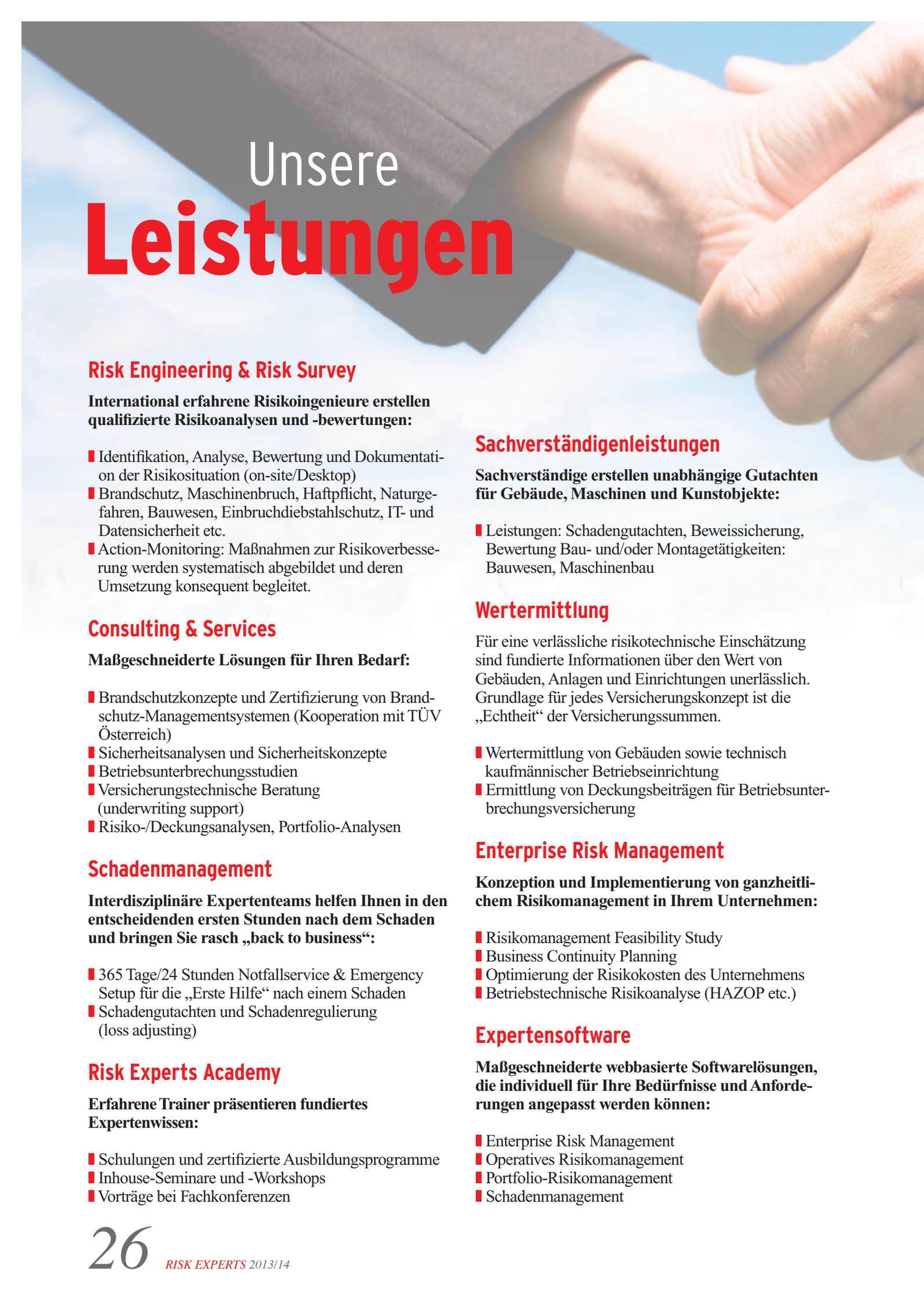
BCM is also often considered less important from a budgetary point of view. This is based on the common misconception that insurance will automatically cover all the losses incurred. But even comprehensive insurance cover cannot compensate for damage to reputation, a loss of market share, or reduced company value caused by a prolonged interruption of business operations. Companies which already have a business continuity plan often do not carry out sufficient training: almost 50% of these companies state that they carry out training on an annual basis, only a few of them

have more training sessions than that, and 50% do not have any BCM training at all.

Not enough added value? Other priorities? – Some reasons for the lack of acceptance of BCM

Why do 81% (in Austria as many as 90%) of the surveyed enterprises not have any BCM measures in place? 18% of these companies cited lack of know-how as the main reason. 12% stated that they saw no sense or added value in it for their companies, while 6% cited high costs and excessive effort involved as reasons. Further reasons included other entrepreneurial priorities and the fact that BCM was at the planning stage or “in the employees’ heads, but not documented”. In cases of emergency, a company’s lack of BCM may lead to high costs and even threaten the company’s existence. ◆

For further information please contact Arno Gingl at a.gingl@riskexperts.at



Unsere Leistungen

Risk Engineering & Risk Survey

International erfahrene Risikoingenieure erstellen qualifizierte Risikoanalysen und -bewertungen:

- Identifikation, Analyse, Bewertung und Dokumentation der Risikosituation (on-site/Desktop)
- Brandschutz, Maschinenbruch, Haftpflicht, Naturgefahren, Bauwesen, Einbruchdiebstahlschutz, IT- und Datensicherheit etc.
- Action-Monitoring: Maßnahmen zur Risikoverbesserung werden systematisch abgebildet und deren Umsetzung konsequent begleitet.

Consulting & Services

Maßgeschneiderte Lösungen für Ihren Bedarf:

- Brandschutzkonzepte und Zertifizierung von Brandschutz-Managementsystemen (Kooperation mit TÜV Österreich)
- Sicherheitsanalysen und Sicherheitskonzepte
- Betriebsunterbrechungsstudien
- Versicherungstechnische Beratung (underwriting support)
- Risiko-/Deckungsanalysen, Portfolio-Analysen

Schadenmanagement

Interdisziplinäre Expertenteams helfen Ihnen in den entscheidenden ersten Stunden nach dem Schaden und bringen Sie rasch „back to business“:

- 365 Tage/24 Stunden Notfallservice & Emergency Setup für die „Erste Hilfe“ nach einem Schaden
- Schadengutachten und Schadenregulierung (loss adjusting)

Risk Experts Academy

Erfahrene Trainer präsentieren fundiertes Expertenwissen:

- Schulungen und zertifizierte Ausbildungsprogramme
- Inhouse-Seminare und -Workshops
- Vorträge bei Fachkonferenzen

Sachverständigenleistungen

Sachverständige erstellen unabhängige Gutachten für Gebäude, Maschinen und Kunstobjekte:

- Leistungen: Schadengutachten, Beweissicherung, Bewertung Bau- und/oder Montagetätigkeiten: Bauwesen, Maschinenbau

Wertermittlung

Für eine verlässliche risikotechnische Einschätzung sind fundierte Informationen über den Wert von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen unerlässlich. Grundlage für jedes Versicherungskonzept ist die „Echtheit“ der Versicherungssummen.

- Wertermittlung von Gebäuden sowie technisch kaufmännischer Betriebseinrichtung
- Ermittlung von Deckungsbeiträgen für Betriebsunterbrechungsversicherung

Enterprise Risk Management

Konzeption und Implementierung von ganzheitlichem Risikomanagement in Ihrem Unternehmen:

- Risikomanagement Feasibility Study
- Business Continuity Planning
- Optimierung der Risikokosten des Unternehmens
- Betriebstechnische Risikoanalyse (HAZOP etc.)

Expertensoftware

Maßgeschneiderte webbasierte Softwarelösungen, die individuell für Ihre Bedürfnisse und Anforderungen angepasst werden können:

- Enterprise Risk Management
- Operatives Risikomanagement
- Portfolio-Risikomanagement
- Schadenmanagement



our services

© urbancow - iStockphoto.com

Risk Engineering & Risk Survey

Internationally experienced risk engineers provide qualified risk analysis and assessments:

- on-site risk analysis (desktop analysis, if required): Identification, analysis, evaluation and documentation of risk (risk survey)
- action-monitoring: risk improvement measures are mapped systematically and their implementation is monitored consistently

Consulting & Services

Tailor-made solutions for your needs:

- Certification and approval of fire prevention management systems (in cooperation with TÜV Austria)
- Safety analysis, loss prevention concepts and business interruption studies
- Insurance related consultancy, policy and portfolio analysis

Claims Management

Interdisciplinary expert teams provide support in the crucial first hours after a loss event and help you to get “back to business” quickly:

- 365 days / 24 hour emergency service and emergency setup (“first aid” after a loss event)
- Damage assessment and claim settlement (loss adjusting)

Risk Experts Academy

Experienced trainers feature in-depth expertise:

- Technical education and certified training programs
- In-house seminars, workshops and presentations at conferences

Expert Witness Service

Experts witness provides independent advice (buildings, machinery, art objects, etc.):

- Preservation of evidence for construction and/or assembly activities
- Determination of the gross margins in respect of business interruption insurance

Appraisal Expert Services

Our experts provide detailed valuations corresponding to your individual requirements:

- Valuation of buildings and equipment
- Valuation for insurance purposes and as support for technical business performance analysis

Enterprise Risk Management

Design and implementation of holistic risk management in your company:

- Risk management feasibility studies
- Business interruption analysis
- Business continuity planning
- Optimization of the risk costs

Expert Software

Customized web-based software solutions can be tailored according to your individual needs and requirements:

- Enterprise risk management
- Operational risk management
- Portfolio risk management
- Claims management

Where to **find us**

Our International Network

AUSTRIA

Risk Experts Risiko Engineering GmbH
Engelsberggasse 4
1030 Wien

Geschäftsführer/Management:

DI Gerhart Ebner and Dr. Michael Buser

Risk Engineering & Risk Survey
Consulting & Services
Schadenmanagement/Claims Management
Risk Experts Academy
Sachverständigenleistungen/Expert Witness Service
Wertermittlung/Appraisal Expert Services
Enterprise Risk Management
Expertensoftware/Expert Software

Contact:

DI Gerhart Ebner
office@riskexperts.at
+43 1 713 50 96

Office in Kufstein / Tyrol

Ing. Günther Mayr
g.mayr@riskexperts.at
+43 676 839 83-340

SLOVAKIA

Risk Experts s. r. o.
Pažitkova 5, Bratislava 821 01

Tibor Csáky
tibor.csaky@riskexperts.sk
+421 911 281 059

POLAND

Risk Consult Polska Sp. z o.o.
Al. Jerozolimskie 162, 02-342 Warszawa

Tomasz Miśniakiewicz
tomasz.misniakiewicz@riskconsult.pl
+48 22 501 62 74

ROMANIA

S.C. Risk Consult & Engineering Romania S.R.L.
39, Washington St.
Sector 1, 011796 Bucharest

Tudor-Roger Teculescu
t.teculescu@riskconsult.at
+40 21 230 4761

BULGARIA

Risk Consult Bulgaria EOOD
3, Mizuhar Str., 1164 Sofia

Dr. Zhetcho Kalitchin
z.kalitchin@riskconsult.at
+359 2 962 88 00

TURKEY

RİSK EKSPERT RİSK VE HASAR
DANIŞMANLIK HİZMETLERİ
LİMİTED ŞİRKETİ

Karanfil Sokak No: 44 / 1
34335 Levent - Beşiktaş / İstanbul – Turkey

Mert Üçok
mertucok@riskekspert.com.tr
www.riskekspert.com.tr
+90 212 223 20 32