

Innovative Technologien zur Sicherung von Immobilienwerten und Betriebseffizienz



Matthias Schulze Isfort, LL.M.,
Prokurist,
ECE Versicherungsservice



Christian Endter,
Geschäftsführer,
PROTH!NX GmbH

deutschlandweit Shopping-Center mit der Leak360 Sensor-Lösung ausgerüstet. Diese modulare Lösung mit intelligenten Sensoren überwachen verschiedene Parameter wie Wasserfluss oder Temperaturen. Das digitale Alarmsystem sendet unmittelbar bei einer erkannten Gefahr eine Warnmeldung sowohl per SMS als auch per E-Mail auf das Mobiltelefon des zuständigen Technical Managers. Dadurch können mögliche Wasserschäden – auch an schwer zugänglichen und nicht einsehbaren Bereichen – rechtzeitig erkannt und vermieden werden.

Funktionsweise und Vorteile

Die Sensoren dienen sowohl der Überwachung der Rohrleitungssysteme als auch der Detektion von Wasser und Feuchtigkeit an besonders exponierten Stellen. Damit ermöglichen sie die frühzeitige Erkennung von Anomalien, Leckagen und Feuchtigkeit, bevor diese zu größeren Schäden führen können.

Intelligente Frühwarnsysteme sind besonders wertvoll für störanfällige Bereiche und schwer zugängliche Bereiche. Durch die Vermeidung von größeren Wasserschäden können die Kosten für Betriebsunterbrechungen, Reparaturen und Instandhaltung erheblich gesenkt

Einführung

Schadenprävention in Immobilien gewinnt – nicht zuletzt vor dem Hintergrund steigender Prämien – zunehmend an Bedeutung. Eines der innovativsten und effektivsten Werkzeuge in diesem Bereich ist die Wasser-Sensorik. Besonders in komplexen und weitläufigen Strukturen wie Shopping-Centern spielt diese Technologie eine entscheidende Rolle. ECE Marketplaces, Europas führender Dienstleister im Management von Shopping-Centern, setzt in Zusammenarbeit mit dem Gebäudeversicherer Chubb und dem Lösungsanbieter PROTH!NX auf diese moderne Sensortechnologie, um die Sicherheit und den Schutz der Immobilien zu gewährleisten.

Hintergrund und Bedeutung

ECE Marketplaces kann auf rund 60 Jahre Erfahrung im professionellen Betrieb und in der Vermarktung von Einkaufszentren zurückblicken. Insgesamt betreut die ECE Group Immobilien-Assets im Wert von rund 30 Milliarden Euro und wickelt ein laufendes Bau- und Planungsvolumen von über 3,3 Milliarden Euro ab. Die Bedeutung der Wasser-Sensorik für die ECE ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Sicherheit und den Schutz der Immobilien

sowie der darin befindlichen Geschäfte und Besucher zu gewährleisten. Wasserschäden können erhebliche finanzielle Verluste und Betriebsunterbrechungen verursachen, was die Implementierung moderner Wasser-Sensorik-Technologien umso wertvoller macht.

Die Leak360 Sensor-Lösung

In einem Gemeinschaftsprojekt zwischen ECE, Chubb und PROTH!NX werden



Center: Das Phönix-Center Hamburg-Harburg ist als Pilotcenter mit Wasser-Sensorik ausgestattet worden.
Quelle: ECE

werden. Die präzise Alarmierung ermöglicht außerdem eine deutliche Reduktion der Suchaufwände der Schadenursache (Zeit und unnötige Arbeiten) und damit Suchkosten. Zudem können Versicherungsprämien stabil gehalten oder gar reduziert werden, da das Risiko von Wasserschäden durch den Einsatz von Sensorik-Technologien verringert wird.

Die Überwachung gezielter Wasserkreisläufe ermöglicht unmittelbare Transparenz auf Wasserverbräuche rund um die Uhr. Ungewöhnliche Verbräuche können optimiert, Leckagen im jeweiligen Kreislauf gezielt behoben werden. Aus tretendes als auch eintretendes, offen fließendes Wasser wird detektiert, bevor es sich weitläufig, und möglicherweise über längere Zeit, ausbreitet und somit nennenswerte Schäden verursacht.

Aufgrund des Leak360-eigenen, autonomen Netzwerks, unabhängig der ECE-Netzinfrastruktur, ist es möglich, auch abgelegene, unzugängliche Bereiche in die Überwachung mit einzubeziehen. Dabei kommunizieren die Sensoren über eigene LoRaWAN/WiFi-Netze bzw. über Router ins Mobilfunknetz.

Die Leak360-Sensoren können umfangreich sowohl im Frischwasserbereich als auch für Leckagen mit Abwasser, Grund- und Regenwasser eingesetzt werden. Die Lösung hat keine systemischen Grenzen

und kann in allen erdenklichen Gebäudearten eingesetzt werden.

Praktische Implementierung

Die intelligente Sensortechnologie unterstützt die Technical Manager der ECE beim Gebäudemonitoring vor Ort und hilft potenzielle Gefahrenquellen frühzeitig zu erkennen. Die Implementierung von Wasser-Sensorik in den Shopping-Centern der ECE bietet zahlreiche Vorteile, die sowohl die Betriebseffizienz als auch die Sicherheit und den Schutz der Immobilien erheblich verbessern.

Der Einbau der Lösung bedarf keiner Fachkräfte. Die Sensorik ist als Plug & Play vorkonfiguriert. Im Rahmen eines Schutzkonzepts, welches PROTH!NX zusammen mit dem jeweiligen Center aufstellt, werden bereits sämtliche Wasserkreisläufe sowie die Positionierungen der Sensoren und der Router vorbesprochen. Die eindeutig benannten Sensoren kommen dann per Post und werden nur noch ausgelegt.

Direkt nach der Installation der ersten Sensoren in einem Pilotcenter konnten Schäden abgewendet werden. Eine Leckage einer Frischwasserleitung wurde unmittelbar detektiert. Eine einfache Reparatur und Reinigung genügte zur Behebung. Der vermeintliche Wasser-Schaden wurde so zum „Wischmopp-Schaden“.

In einem anderen bemerkenswerten Fall wurde eine Leckage in einer Fäkalien-Hebeanlage unmittelbar nach ihrem Auftreten detektiert. Diese schnelle Erkennung ermöglichte es, sofortige Maßnahmen zu ergreifen und die Leckage zu beheben, bevor sie sich ausweiten und möglicherweise zu weiteren Problemen führen konnte.

Bereits die durchgängige Transparenz auf die Wasserdaten, ermöglicht es den Centern, gezielt auffällige Verbräuche (z.B. nächtlicher Dauerverbrauch) zu identifizieren.

Digitale Wasserablesung

Zur Digitalisierung ihrer Wasserdaten hatte sich die ECE Mitte des Jahres 2024 bereits für die Lösung Leak360 von PROTH!NX entschieden. Mittlerweile ist diese Einführung in nahezu allen deutschen ECE-Centern vollzogen. Die innovative Lösung kann dabei auf fast jeden Wasserzähler einfach nachgerüstet werden. Regelmäßiges manuelles Ablesen entfällt damit.

Fehlerfreie Daten stehen zentral, unmittelbar im Zugriff und erlauben vielfältige weitere Nutzung, wie die Illustration von Verbräuchen, Einbindung in nachgelagerte Systeme, Aufbereitung in ESG-Berichten, Vergleiche und Betrachtungen spezifischer Zeiträume.



Diagramm: Leak360 Dashboard

Quelle: PROTH!NX



Quelle: ECE

Leak360 kann daher direkt zu besseren Bewertungen bei Nachhaltigkeitszertifizierungen wie LEED, BREEAM, GRESB oder DGNB beitragen. Dies erhöht nicht nur die Attraktivität für Investoren, sondern kann auch zu günstigeren Finanzierungsbedingungen führen.

Die Vermeidung von Wasserschäden, die digitale, zentrale Verfügbarkeit von Wasserdaten und die effiziente Nutzung von Ressourcen trägt zur Nachhaltigkeit bei. Dies ist ein wichtiger Aspekt für die ECE, die sich der nachhaltigen Entwicklung und dem verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen verpflichtet hat. Michael Dettmer, Managing Director der ECE Versicherungsservice, sieht in der Entwicklung solcher Lösungen einen wichtigen Schritt hin zu einem

integrierten Risikomanagement, das über klassische Versicherungsdienstleistungen hinausgeht und zugleich operative Mehrwerte für andere Unternehmensbereiche schafft.

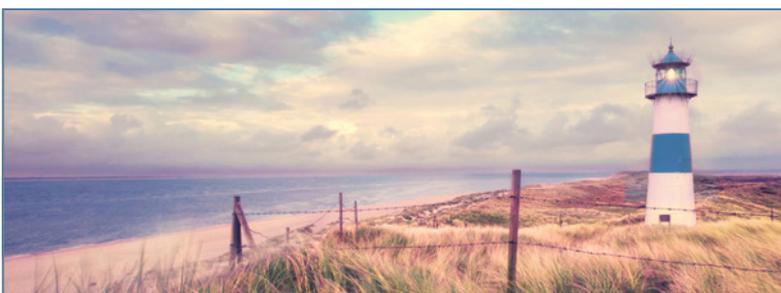
Insgesamt stellt Leak360 eine wertvolle Investition für die ECE dar, die nicht nur zur Kosteneffizienz und Sicherheit beiträgt, sondern auch die Nachhaltigkeitsziele des Unternehmens unterstützt.

Fazit

Die Implementierung von Wasser-Sensorik in Shopping-Centern stellt einen bedeutenden Fortschritt in der Schadenprävention und im Immobilienmanagement dar. Durch den Einsatz intelligenter Sensortechnologien wie die Leak360

Sensor-Lösung können potenzielle Wasserschäden frühzeitig erkannt und somit finanzielle Verluste und Betriebsunterbrechungen vermieden werden.

Die moderne Wasser-Sensorik bietet somit nicht nur eine effektive Lösung zur Schadenprävention, sondern trägt auch zur langfristigen Wertsteigerung und Erhaltung der hohen Standards im Management und Betrieb von Shopping-Centern bei. Dass die Lösung auch über die ECE hinaus auf großes Interesse stößt, zeigt die positive Resonanz, die Ole Spardel, Manager Major Accounts bei Chubb, auf die gemeinsam mit ECE und PROTH!NX angestoßene Initiative erhält – ein deutliches Zeichen für die Relevanz und Übertragbarkeit des Konzepts auf andere Unternehmen und Branchen. ■



Sie haben Feedback
für uns?

Schreiben Sie uns: gvnw@gvnw.de