



Legionellen: Das unterschätzte Gebäuderisiko mit Millionenfolgen

Ute Pappelbaum

Hotelschließung in Rüsselsheim, tödliche Legionelleninfektionen in einem Seniorenwohnhaus in Berlin, Duschverbote in Mehrfamilienhäusern – die aktuellen Fälle zeigen ein Muster. Legionellen entwickeln sich vom Hygienethema zum wirtschaftlichen Risiko. Für Eigentümer, Betreiber und Versicherer geht es längst nicht mehr nur um Wasserqualität, sondern um Haftung, Betriebsunterbrechungen und die Sicherheit kritischer Gebäudetechnik.

Die Fälle unterscheiden sich im Detail, haben aber eine gemeinsame Ursache: Sie zeigen die wachsenden Herausforderungen beim Betrieb alternder Trinkwasseranlagen. Gleichzeitig verdeutlichen sie, dass Legionellen längst nicht mehr ausschließlich ein Problem der Gebäudetechnik sind. Sie berühren Gesundheitsrecht, Betreiberpflichten, Versicherbarkeit und die wirtschaftliche Stabilität von Immobilien.

Legionellen entstehen im Gebäude – nicht im Wasserwerk

Legionellen sind Bakterien, die sich bevorzugt in warmem Wasser vermehren. Kritisch sind Temperaturen zwischen etwa 25 und 45 Grad Celsius sowie Leitungsabschnitte, in denen Wasser über längere Zeit stagniert. Gelangen feinste Wassertröpfchen – etwa beim Duschen – in die Atemwege, können sie schwere Lungenentzündungen auslösen. Besonders gefährdet sind ältere Menschen,

Personen mit geschwächtem Immunsystem und chronisch Kranke.

Entscheidend ist dabei ein oft übersehener Zusammenhang: Die Belastung entsteht in der Regel nicht im öffentlichen Trinkwassernetz, sondern innerhalb der Gebäudeinstallation. Alternde Leitungen, unzureichende Zirkulation, falsch eingestellte Warmwasseranlagen oder längere Leerstände schaffen ideale Bedingungen für die Vermehrung der Bakterien.

Damit verschiebt sich auch die Verantwortung. Nicht der Wasserversorger, sondern der Betreiber der Trinkwasserinstallation steht im Mittelpunkt.

Warum das Risiko zunimmt

Die aktuellen Vorfälle sind kein Zufall. Mehrere Entwicklungen verstärken das Legionellenrisiko gleichzeitig.

Der deutsche Gebäudebestand altert. Viele größere Wohn- und Gewerbeimmobilien verfügen über Trinkwasserinstallationen, die vor Jahrzehnten errichtet wurden. Gleichzeitig verändern sich Nutzungsmuster. Homeoffice, Leerstände oder saisonale Belegung führen dazu, dass Wasser seltener fließt und länger in Leitungen steht.

Hinzu kommt ein weiterer Zielkonflikt. Gebäude sollen energieeffizienter werden. Warmwasser soll möglichst wirtschaftlich erzeugt werden. Aus hygienischer Sicht müssen jedoch Temperaturen und Zirkulation so ausgelegt sein, dass sich Legionellen nicht vermehren können.

Damit treffen zwei politische Ziele unmittelbar aufeinander: Energieeffizienz und Trinkwasserhygiene.

Wenn aus Technik ein Unternehmensrisiko wird

Der aktuelle Fall des Hotels in Rüsselsheim zeigt diese Entwicklung besonders deutlich. Dort führten wiederholte Legionellenbefunde, behördliche Auflagen und erhebliche technische Mängel schließlich zur Schließung des Hotels. Der Betreiber spricht inzwischen von einem Schaden in Millionenhöhe und prüft rechtliche Schritte.

Der wirtschaftliche Schaden entsteht dabei nicht durch die Bakterien selbst. Er entsteht durch die Folgen:

- behördliche Nutzungsbeschränkungen
- Betriebsschließungen
- Sanierungskosten
- Umsatzausfälle
- Reputationsverluste
- mögliche Schadensersatzforderungen

Aus einem technischen Defekt wird innerhalb kurzer Zeit ein betriebswirtschaftliches Problem.

Das betrifft nicht nur Hotels. Pflegeheime, Krankenhäuser, Wohnungsunternehmen, Bürogebäude oder Sportanlagen stehen vor vergleichbaren Herausforderungen.

Betreiberpflichten reichen weit über Wasserproben hinaus

Die Trinkwasserverordnung verpflichtet Betreiber bestimmter Anlagen zu regelmäßigen Untersuchungen auf Legionellen. Doch damit endet die Verantwortung nicht.

Werden erhöhte Werte festgestellt, müssen Ursachen ermittelt, Risiken bewertet und geeignete Maßnahmen eingeleitet werden. Dazu gehören unter anderem technische Prüfungen, Dokumentation, Temperaturkontrollen und gegebenenfalls umfassende Sanierungen der Trinkwasserinstallation.

Gerade größere Immobilien entwickeln sich dadurch zu technisch anspruchsvollen Systemen, deren sicherer Betrieb kontinuierliche Überwachung erfordert. Trinkwasserhygiene wird zunehmend Teil des professionellen Gebäudemanagements.

Wer haftet bei Legionellenschäden?

Kommt es zu Erkrankungen oder behördlichen Einschränkungen, stellt sich schnell die Haftungsfrage.

Je nach Eigentums- und Betreiberstruktur können unterschiedliche Beteiligte verantwortlich sein:

- Gebäudeeigentümer
- Hotel- und Gewerbebetreiber
- Wohnungseigentümergeinschaften
- Hausverwaltungen
- Facility-Management-Unternehmen
- Wartungs- und Installationsbetriebe

Entscheidend ist regelmäßig, wer für den ordnungsgemäßen Betrieb der Trinkwasseranlage verantwortlich war und ob bekannte Mängel rechtzeitig beseitigt wurden.

Gerade wenn technische Defizite über längere Zeit bekannt waren, können sich erhebliche zivilrechtliche Ansprüche ergeben.

Welche Versicherungen leisten?

Spätestens bei Personenschäden oder Betriebsschließungen rückt der Versicherungsschutz in den Mittelpunkt.

Die Betriebshaftpflichtversicherung kann eintreten, wenn Gäste, Bewohner oder Beschäftigte durch mangelhafte Trinkwasseranlagen gesundheitlich geschädigt werden und berechnete Haftungsansprüche bestehen.

Die Wohngebäudeversicherung übernimmt dagegen nicht automatisch die Kosten einer Legionellensanierung. Sie schützt in erster Linie vor versicherten Sachgefahren wie Feuer, Sturm oder Leitungswasserschäden. Die Sanierung einer hygienisch mangelhaften Trinkwasseranlage gehört regelmäßig nicht zum Standardumfang.

Besonders kritisch wird es bei Betriebsunterbrechungen. Muss ein Hotel schließen oder ein Pflegeheim Betten sperren, entstehen erhebliche Einnahmeausfälle. Ob diese versichert sind, hängt von den jeweiligen Vertragsbedingungen ab. Eine behördliche Nutzungseinschränkung wegen Legionellen führt nicht automatisch zu einer Leistungspflicht des Versicherers.

Gerade hier entstehen häufig Deckungslücken, die Betreibern erst im Schadenfall bewusst werden.

Auch Versicherer müssen Risiken neu bewerten

Für Versicherungsunternehmen verändern Legionellen die Risikobetrachtung von Gebäuden. Während klassische Sachschäden meist plötzlich eintreten, entwickeln sich Legionellenprobleme häufig schleichend. Wartungsmängel, Organisationsfehler oder technische Defizite entstehen über Jahre und bleiben oft lange unbemerkt.

Hinzu kommt ein weiterer Risikofaktor: steigende Außentemperaturen infolge des Klimawandels. Heiße Sommer erhöhen die Belastung von Trinkwasserinstallationen. Längere Hitzeperioden, geringerer Wasserdurchsatz in Ferienzeiten oder Leerstände sowie höhere Temperaturen in Technikräumen können die Bedingungen für die Vermehrung von Legionellen zusätzlich begünstigen. Gleichzeitig stehen Betreiber unter Druck, Energie einzusparen und Warmwassersysteme möglichst effizient zu betreiben. Damit wächst der Zielkonflikt zwischen Energieeffizienz und hygienisch sicheren Betriebstemperaturen.

Für Versicherer bedeutet diese Entwicklung, dass sich Legionellen nicht mehr nur als technisches Einzelrisiko betrachten lassen. Sie werden zunehmend Teil einer umfassenden Klimarisiko- und Gebäuderisikobewertung. Prävention, lückenlose Dokumentation, regelmäßige Wartung und ein professionelles Betreiberkonzept gewinnen dadurch weiter an Bedeutung. Künftig dürfte stärker geprüft werden, wie Eigentümer und Betreiber ihre Trinkwasseranlagen überwachen, welche Schutzmaßnahmen etabliert sind und wie konsequent gesetzliche Betreiberpflichten umgesetzt werden.

Für Eigentümer ergibt sich daraus eine klare Konsequenz: Wer seine Betreiberpflichten professionell organisiert und die Auswirkungen zunehmender Hitze auf die Gebäudetechnik berücksichtigt, reduziert nicht nur Gesundheits- und Haftungsrisiken, sondern stärkt zugleich seine Position gegenüber Versicherern im Schadenfall.

Auch Versicherer müssen Risiken neu bewerten

Für Versicherungsunternehmen verändern Legionellen die Risikobetrachtung von Gebäuden. Während klassische Sachschäden meist plötzlich eintreten, entwickeln sich Legionellenprobleme häufig schleichend. Wartungsmängel, Organisationsfehler oder technische Defizite entstehen über Jahre.

Dadurch gewinnen Prävention, Dokumentation und regelmäßige Instandhaltung an Bedeutung. Versicherer dürften künftig noch genauer prüfen, wie Betreiber ihre technischen Anlagen überwachen und welche Maßnahmen zur Risikominimierung getroffen werden.

Für Eigentümer bedeutet das: Wer seine Betreiberpflichten professionell organisiert, reduziert nicht nur das Gesundheitsrisiko, sondern stärkt auch seine Position gegenüber Versicherern und im Haftungsfall.

Legionellen werden zum Prüfstein professionellen Gebäudemanagements

Die aktuellen Fälle aus Berlin, Rüsselsheim und Norderstedt zeigen, dass Legionellen längst kein Randthema der Sanitärtechnik mehr sind. Alternde Gebäude, veränderte Nutzungsmuster und steigende Anforderungen an Energieeffizienz erhöhen den Druck auf Eigentümer und Betreiber, ihre Trinkwasseranlagen dauerhaft sicher zu betreiben.

Die eigentliche Herausforderung liegt dabei nicht allein in der Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte. Entscheidend ist, technische Sicherheit, organisatorische Verantwortung und ausreichenden Versicherungsschutz als zusammenhängendes Risikomanagement zu verstehen. Denn aus einem Hygieneproblem kann innerhalb weniger Wochen ein Millionenschaden werden – mit gesundheitlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Folgen.

Legionellen entwickeln sich damit zu einem neuen Gradmesser für professionelles Gebäudemanagement. Wer Prävention lediglich als Kostenfaktor betrachtet, riskiert am Ende deutlich höhere Schäden. Wer dagegen frühzeitig in Wartung, Dokumentation und moderne Gebäudetechnik investiert, schützt nicht nur die Gesundheit der Nutzer, sondern auch die wirtschaftliche Stabilität seiner Immobilie.

Quellen

- Hessenschau: Garner Hotel in Rüsselsheim schließt nach Legionellenbefall im Wasser (2026) <https://www.hessenschau.de/panorama/ruesselsheim-garner-hotel-schliesst-nach-legionellenbefall-im-wasser-v1,legionellenbefall-100.html>
- rbb24: Zwei Tote nach Legionellenbefall in Berliner Seniorenwohnhaus (2026) <https://www.rbb24.de/panorama/beitrag/2026/07/berlin-tegel-seniorenheim-legionellen-tote.html>
- Robert Koch-Institut (RKI): Legionellose (Legionärskrankheit) <https://www.rki.de>

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4951086/Legionellen-Das-unterschaetzte-Gebaeuderisiko-mit-Millionenfolgen/>