

## Versicherungskosten und Versicherungsschutz: Entwicklungen in der Gebäudeversicherung

### Christian Mock

Niederlassungsleiter und  
Leiter Asset Management  
PANTAENIUS Versicherungsmakler GmbH

### Prof. Dr.-Ing. Regina Zeitner

Professorin  
Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin

### Klimawandel treibt Versicherungskosten in die Höhe

Die vergangenen Jahre waren geprägt von Naturkatastrophen wie Überschwemmungen oder Sturm und Hagel. Bekanntlich werden Naturkatastrophen aufgrund des Klimawandels häufiger eintreten und zunehmend gravierende Folgen haben. Dies stellt eine große Belastung für die Versicherer dar. Hinzu kommen inflationsbedingt höhere Schadenbehebungskosten. Darüber hinaus steigt derzeit die Anzahl der Leitungswasserschäden aufgrund der allgemeinen Alterung des Gebäudebestands. All dies hat dazu geführt, dass Versicherungsunternehmen seit 2020 im Bereich der industriellen und gewerblichen Sachversicherung (inkl. Landwirtschaft) mit Verlust<sup>1</sup> arbeiten.

Aus diesen Gründen haben Versicherer in den letzten Jahren ihre Zeichnungspolitik geändert. Konkrete Auswirkungen sind:

- Anteilsreduzierung/Rückzeichnung
- Niedrigere Höchstentschädigungen, vor allem bei den Gefahren Überschwemmung, Sturm und Hagel
- Höhere Selbstbehalte, vor allem bei der Gefahr Überschwemmung
- Prämienmehrforderungen – auch bedingt durch höhere Rückversicherungskosten

Die Versicherungskosten sind auch laut NEO-Report 2024 überproportional gestiegen. Die Veränderung liegt im Schnitt bei +22% (Vorjahr 11%). Bei genauerer Betrachtung wird deutlich, dass sich die Prämien nicht nur aufgrund der automatischen Anpassung der Versicherungssummen an die Baupreisindizes erhöht haben (Neuwertversicherung), sondern signifikante Beitragsänderungen auch auf diese erhöhten Risiken zurückzuführen sind. Die durchschnittliche Versicherungssummen-Indexierung zum 1.1.2023 betrug 19,4%, sodass als Differenz zur Gesamtsteigerung die Erhöhung aufgrund größerer Risiken mit 2,6% zu beziffern ist.

<sup>1</sup> Das sogenannte Combined Ratio wird berechnet mittels Division der Summe aus Schadenkosten und Verwaltungskosten der Versicherungsgesellschaften durch die verdienten Nettoprämien. Nur solange das Combined Ratio unter 100% liegt, erzielen die Versicherer Gewinn. Gemäß der Statistik des Gesamtverbands der Versicherer (GDV) hat sich das Combined Ratio wie folgt entwickelt:

- 2020: 110,5%, d.h. Verlust ca. 814 Mio. EUR
- 2021: 146,7%, d.h. Verlust ca. 3.881 Mio. EUR
- 2022: 102,6%, d.h. Verlust ca. 230 Mio. EUR
- 2023: 106,1%, d.h. Verlust ca. 627 Mio. EUR

### Maßnahmen zur Klimaanpassung von Immobilien

Die Immobilienwirtschaft hat sich seit Jahren auf den Klimaschutz konzentriert, dabei wurde jedoch den Auswirkungen des Klimawandels wie Dürre, Starkregen, Stürme und Hitze auf Gebäude und Außenflächen zu wenig Beachtung geschenkt. Eine Klimaanpassung bedeutet, den Folgen des Klimawandels aktiv vorzubeugen, um dadurch u. a.

- die Nutzungsqualität der Immobilie zu verbessern (z. B. Kühlung durch Begrünung von Dach/Fassade, die darüber hinaus CO<sub>2</sub> bindet und die Biodiversität fördert),
- die Aufenthaltsqualität zu verbessern (z. B. Multicodierung, Entsiegelung und Begrünung von Außenflächen zur Nutzung als grüne Büros/Erholungsbereiche/Spielflächen),
- den Wert der Immobilie zu erhalten (z. B. Schäden durch Stürme und Überschwemmungen zu vermeiden),
- die Bewirtschaftungskosten zu reduzieren (z. B. Kosten für Klimaanlage mithilfe von Verdunstungskälte durch Dach- und Fassadenbegrünung zu senken) und
- die Nutzer zu informieren, wie sie ihr Verhalten an die veränderten klimatischen Bedingungen anpassen (z. B. Wasserverbrauch zu reduzieren).

Die Gebäudeversicherer sollten Maßnahmen zur Klimaanpassung bei der Berechnung der Prämienhöhe berücksichtigen. Dies hätte vermutlich auch eine positive Auswirkung auf das Engagement der Eigentümer. Denn Klimaanpassung von Immobilien kann zu einer Verringerung der Schäden führen, wie z. B. die bessere Aufnahme von Wasser bei Starkregen anfallen durch entsiegelte und intensiv begrünte Außenanlagen und Regenwasserrückhaltebecken, Schutz vor Wassereintrich durch Schotts an Kellereingängen und Dämmen und einem Warnsystem oder einem besserem Hagelschutz der Dachhaut durch Begrünung.

### Fazit für den Versicherungsschutz:

- Die Risiken Überschwemmung und Sturm/Hagel können nach wie vor weitgehend ohne Einschränkungen versichert werden (Ausnahme: bekannte Überschwemmungsgebiete). Allerdings leisten die Versicherer – wie dargestellt – geringere Jahreshöchstschädigungen.
- Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz der Gebäude vor Klimaschäden führen nicht zu Prämienreduzierungen. Sofern brennbare Dämmmaterialien zum Einsatz kommen, erheben einige Versicherer sogar Zuschläge oder lösen die Verträge auf.
- Versicherungsprämien für Holz-Hybrid-Bauten sind höher als für Gebäude in herkömmlichen Bauweisen.



**Beitrags-  
tendenz**  
der Versicherer



**Zeichnungs-  
kapazität**  
der Versicherer

- Grundsätzlich kann durch Ausschreibung der Versicherungsleistungen einer Beitragserhöhung entgegengewirkt werden, aber ein Kostenanstieg ist bei allen Versicherungsgesellschaften unvermeidlich.
- Durch Vereinbarungen von höheren Selbstbehalten, insbesondere in den Bereichen Leitungswasser, Sturm und Hagel, können Prämien stabil gehalten oder Erhöhungen abgefedert werden.