

Versicherungskosten von Logistikimmobilien:

Was bei Ankauf, Neuabschluss und Vermietung zählt – und wie sich Kosten durch aktives Asset Management steuern lassen



Madlen
Schröder

SICORE Real Assets
Chief Sustainability Officer

Versicherungskosten sind längst keine Nebensache mehr, sondern sind in den Mittelpunkt der Aufmerksamkeit gerückt. In den letzten Jahren haben sich die Prämien zur Absicherung gegen Sach- und Elementarschäden bei Logistikimmobilien deutlich verändert. Der folgende Beitrag erläutert, worauf Käufer:innen und Vermieter:innen achten müssen, was die Dynamik bestimmt und welche Maßnahmen die Kosten nachhaltig dämpfen.

1. Warum Versicherungskosten im Fokus stehen

Bei Logistikobjekten wirken sich neue Risikobewertungen, steigende Naturgefahren und Schadensaufwände massiv auf die Versicherungsprämien aus. Der von der Bauakademie in Berlin herausgegebene NEO Logistics Impact Report macht nachvollziehbar, wie stark die Versicherungskosten auch in diesem Bereich seit 2023 gestiegen sind.

Zudem verändern internationale Versicherer immer häufiger die Rahmenbedingungen: Weltweit agierende Anbieter wie FM Global setzen auf international anerkannte technische Standards zur Schadensverhütung, die oft über landesspezifische Vorgaben hinausgehen. Das betrifft u. a. Brandschutzmaßnahmen, Gebäudesicherheit sowie elektrische und mechanische Anlagen.

Die stärkere Orientierung an globalen Risikomodellen trägt zwar zur Stabilisierung – teilweise sogar Senkung – von Sachversicherungsprämien bei, erfordert aber häufig eine aufwendigere technische Ausstattung und Dokumentation der Logistikobjekte.

2. Worauf es bei Ankauf und Neuabschluss ankommt

Bei Ankäufen und Neuabschlüssen müssen technische Risikofaktoren bewertet werden: Sprinklersysteme, Brandabschnitte, Rauchabzug, Lagergüter und aktueller Wartungsstand. Ebenso relevant ist die Standortanalyse bezüglich Starkregen und Hochwasser. In den entsprechenden Versicherungsverträgen sind Elemente wie Höchstentschädigung, Naturgefahrendeckung und Selbstbehalt sorgfältig zu prüfen.

Viele internationale Versicherer (z. B. FM Global) verlangen die Einhaltung globaler Richtlinien wie der FM Property Loss Prevention Standards. Diese enthalten strenge Anforderungen etwa an Sprinklertechnik, Feuerlöschsystem und Inspektionsintervalle – beispielsweise risikoabhängige Prüfungen von Sprinklertanks, die deutlich häufiger vorzunehmen sein können als nach nationalen Standards.

Deutsche Versicherer setzen primär auf die Richtlinien der VdS Schadenverhütung GmbH als technische Grundlage für Brandschutz, Elektrosicherheit und Risikomanagement. Viele Feuerversicherer fordern nach Klausel SK 3602 die regelmäßige Prüfung elektrischer Anlagen durch VdS-anerkannte Sachverständige, da Mängel an der Elektrik zu den Hauptbrandursachen gehören.

Die Einhaltung dieser Vorgaben ist essenziell für die Versicherbarkeit – insbesondere bei Ankäufen. Abweichungen bei der Due Diligence können zu erhöhten Selbsthalten, Risikozuschlägen oder Ausschlüssen führen.

3. Vermietung: Kostenlogik und Besonderheiten bei Single-Tenant-Objekten

Durch Double-Net-Strukturen verlagern sich Betriebskosten stärker auf die Mieter. Versicherungen zählen zu den am stärksten verteuerten Kostenkomponenten.

Single-Tenant-Objekte können jedoch besonders gute Schadenquoten erzielen, wenn technische Anlagen fachgerecht betrieben und gewartet werden. Das betrifft insbesondere Sprinkleranlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sowie Brandmeldeanlagen, deren Funktionsfähigkeit laut VdS-Richtlinien regelmäßig nachzuweisen ist. Die Einhaltung der FM-Global-Standards, die von weltweit agierenden Mietern zunehmend gefordert werden, ermöglichen eine deutliche Risikoreduktion.

Je konsequenter diese Anforderungen erfüllt werden, die auch die gesetzlichen Vorgaben umfassen, desto günstiger fällt die Risikobewertung aus – ein klarer Vorteil im Vermietungsprozess.

4. Kostentreiber

Wesentliche Faktoren der Kostenentwicklung sind steigende Bau- und Wiederherstellungskosten, erhöhte Schadenaufwände als Folge von Naturereignissen, ein anspruchsvoller Rückversicherungsmarkt sowie veränderte technische Standards.

Trotz leichter Entspannung bleibt die Elementardeckung risikosensibel.

5. Maßnahmen zur Reduzierung von Versicherungskosten

- Regelmäßige Objektbewertung zur Vermeidung von Unter- oder Überversicherung
- Analyse der Schadenhistorie sowie Ableitung wirksamer Präventionsmaßnahmen
- Modernisierung technischer Brandschutzsysteme (Sprinkler, Detektion, RWA)
- Stärkung der Naturgefahrenresilienz (Geländemodellierung, Rückstausicherungen)
- Vertragsoptimierung hinsichtlich marktgerechter Selbsthalte und Höchstentschädigungen
- Nutzung von Benchmark-Daten und aktivem Asset Management zur Verbesserung der Risikobewertung

Checkliste für

Ankauf und Renewal

- 1. Risikotechnik prüfen:** Sprinkler, Brandabschnitte, Detektion, RWA
- 2. Elementarrisiken bewerten:** Starkregen, Rückstau, Hochwasser
- 3. Versicherungssumme verifizieren:** Neuwerte, Indexfortschreibungen
- 4. Schadenhistorie aufbereiten:** Drei bis fünf Jahre
- 5. Deckungen prüfen:** Naturgefahren, BU, Ausschlüsse
- 6. Mieterpflichten definieren:** Ordnung, Schulungen, Brandschutz
- 7. Marktfenster nutzen:** Wettbewerb, Mehrjahresverträge

Fazit

Die Versicherungskosten in der Logistik lassen sich aktiv steuern. Ein professionelles und aktives Asset Management mit konsequenter Risikotransparenz, technischer Prävention und datenbasierten Entscheidungen sorgt für nachweislich vorteilhaftere Prämien und damit geringere Betriebskosten.