

Beitragsanpassungen Gebäudeversicherung

Category: Firmenkunden, Privatkunden, Schaden, Übergreifend

21. August 2020



Es gibt keinen Hausbesitzer, der in den letzten Jahren von ihnen verschont geblieben ist: Beitragsanpassungen in der Gebäudeversicherung. Wir möchten erklären, warum dies so ist, welche Unterschiede es gibt und mit welchen Lösungsansätzen diesen entgegengewirkt werden kann.

Lesedauer: Ca. 4 Minuten

Beitragsanpassungen der vergangenen Jahre

Die letzten 15 Jahre waren für Gebäudebesitzer alles andere als angenehm. Die Beiträge zur Gebäudeversicherung sind erheblich gestiegen. Ging man im Jahr 2005 noch von ca. 1€ Jahresbeitrag je Quadratmeter aus, sind es heute zum Teil 4€ oder mehr. Insbesondere bei älteren Gebäuden stiegen die Versicherungsbeiträge fast schon explosionsartig.

Warum Beitragsanpassungen?

Dass die Beiträge steigen, hat verschiedene Gründe. Die

wichtigsten möchten wir nachfolgend beleuchten:

• Grund 1: Naturkatastrophen

In den Begründungen der Versicherer für Beitragserhöhungen werden in erster Linie Stürme, Starkregen und Überschwemmungen als Ursache genannt. Diese sind zwar ein wichtiger Auslöser, jedoch nicht der Hauptgrund.

• Grund 2: Leitungswasserschäden

Denn besonders problematisch sind Leitungswasserschäden, die die Tarife massiv belasten. Das Leitungswassernetz in Deutschland ist vergleichsweise alt. Vor allem Objekte ab 40 Jahren und mit Vorschäden sind besonders anfällig. Auch werden leider immer wieder Instandhaltungsmaßnahmen unzulässig über vermeintliche Leitungswasserschäden abgerechnet.

• Grund 3: Steigende Baupreise

Der Boom in der Bauwirtschaft führt zu steigenden Baupreisen. Die Bauunternehmen sind ausgelastet und können sich ihre Kunden fast aussuchen. Damit verbunden ist eine marktweite Erhöhung des sog. Baupreisindex. Da dieser einer der Faktoren bei der Prämienfindung von Gebäudeversicherungen ist, schlägt dieser 1:1 auf die Versicherungsbeiträge durch. Der Baupreisindex ist allein in den letzten 10 Jahren um knapp 30% gestiegen.

• Grund 4: Moderne Gebäudetechnik

Selbst kleine Schadenereignisse führen heute zu immer höherem Schadenaufwendungen. Wurde früher eine Außenjalousie durch Hagel beschädigt, konnte dies früher für wenige Hundert Euro repariert werden. Heute kosten solche Schäden schnell 2.000

bis 3.000€, da häufig auch technische Einrichtungen wie Motoren und Sensoren mit ausgetauscht werden müssen.

• Grund 5: Individualisierung der Tarife

Vor 20 Jahren waren Postleitzahl und Versicherungssumme die einzig relevanten Merkmale bei der Prämienfindung einer Gebäudeversicherung. Heute spielen die genaue Adresse, das Gebäudealter, bauliche Besonderheiten, Unterkellerung und viele andere Merkmale eine gewichtige Rolle. Das führt in einigen Konstellationen zu zusätzlichen Beitragssteigerungen.

• Grund 6: Gebäudealter

Bei vielen Versicherern steigen die Beiträge automatisch von Jahr zu Jahr durch das steigende Gebäudealter. Die sog. Gebäudealtersstaffeln laufen zum Teil bis zu 60 Jahren und sehen Sprünge von 1-5% pro Jahr vor.

Unterschiede in der Darstellung

Die Beitragsanpassungen der verschiedenen Anbieter miteinander zu vergleichen, ist gar nicht so einfach. Oftmals entsteht der Eindruck, dass einzelne Makleranbieter deutlich höhere Beitragsanpassungen aufweisen als klassische Versicherer wie Allianz und Provinzial. Betrachtet man dann aber die absoluten Beitragshöhen, stellt man fest, dass dies nicht der Fall ist. Aber wie geht das? Wir zeigen dies an drei marktüblichen Beispielen:

• Beispiel 1: Transparenter Maklerversicherer

Der Tarif ist nach Quadratmetern kalkuliert. Es gibt keine Versicherungssumme, es ist eine pauschale Höchstentschädigung

von 1 Mio.€ vereinbart. Der Beitrag im Vorjahr betrug 500€. Zur Hauptfälligkeit versendet der Versicherer ein Schreiben mit einer Erhöhung auf 550€, d.h. um 10%. Diesem Schreiben liegt eine 2-seitige, detaillierte Begründung bei, die aber so gut wie niemand liest. Der Kunde ist aber sauer, da 10% Beitragserhöhung ja „deutlich über dem Markt liegen“.

• **Beispiel 2: Klassischer Versicherer**

Der Tarif ist nach Versicherungssumme kalkuliert, diese liegt bei 20.000 Mark. Umgerechnet waren dies im Vorjahr 280.000€. Im jährlichen Anpassungsschreiben berichtet der Versicherer vom steigenden Baupreisindex, wodurch die 20.000 Mark nun 295.400€ wert sind. Außerdem wird eine Beitragsanpassung in Höhe von 4,3% aufgrund gestiegener Schadenaufwendungen berichtet. Obwohl der Beitrag auch hier von 500€ auf 550€ steigt, zeigt der Kunde Verständnis, da 4,3% Beitragserhöhung „ja noch im Rahmen liegen“.

• **Beispiel 3: Intransparenter Versicherer**

Der Tarif ist nach Versicherungssumme kalkuliert, diese liegt wieder bei 20.000 Mark. Zwei Monate vor der Hauptfälligkeit erhält der Kunde eine Beitragsanpassung um 4,3% aufgrund gestiegener Schadenaufwendungen. Es wird ein neuer Beitrag von 521,50€ ausgewiesen. Der Kunde ist darüber nicht glücklich, kann aber damit leben. Wenige Tage vor der Hauptfälligkeit folgt ein weiteres Schreiben mit der Beitragsrechnung. Diese weist nun einen Betrag von 550€ aus, da hier nun auch die Erhöhung des Baupreisindex eingerechnet wurde. Zu diesem Zeitpunkt ist aber der ursprüngliche Beitrag von 500€ aus dem Vorjahr aber schon wieder vergessen.

Letztlich werden die besonders fairen Versicherer für ihre Transparenz bestraft, obwohl ihre Beiträge nicht stärker steigen als die der klassischen Versicherer. Wie so oft sollte

man zweimal hinschauen, bevor man weitere Schritte wie Anbieterwechsel einleitet.

Ausblick in die Zukunft

Wir rechnen auch in Zukunft mit weiter steigenden Beiträgen. Realistisch werden dies 5 bis 7,5% pro Jahr sein. Eine weitere Zunahme verheerender Klimaereignisse können diese Tendenz noch verstärken. Dennoch sehen wir auch Licht am Horizont. Ein Teil der Beitragserhöhungen ging auf das Konto steigender Baupreise, welche im Zusammenhang mit der guten wirtschaftlichen Lage und dem Bauboom stehen. Schwächen sich diese Phänomene in den kommenden Jahren ab, wirkt sich dies positiv auf den Baupreisindex und somit auch direkt auf die Beiträge der Gebäudeversicherungen aus. Wir haben auch die Hoffnung, dass künftige Innovationen, wie z.B. die „Werkstattbindung“ für Immobilien die Situation entlasten können.

Maßnahmen gegen Beitragsanpassungen

Eines vorweg: Ganz vermeiden lassen sich Beitragsanpassungen auf Dauer nicht. Die steigende Zahl an Schäden und immer höhere Handwerkerrechnungen machen Beitragserhöhungen in der Gebäudeversicherung zwangsläufig nötig. Dennoch kann jeder Gebäudeversicherer Maßnahmen ergreifen, um diese in einem vertretbaren Rahmen zu halten:

• Maßnahme 1: Anbieterwechsel

Mit jeder Beitragserhöhung haben Gebäudebesitzer automatisch ein Sonderkündigungsrecht. Innerhalb eines Monats kann der bestehende Vertrag gekündigt und zu einem anderen Versicherer gewechselt. In einigen Fällen findet sich bei vergleichbaren

Versicherungsbedingungen ein günstigerer Tarif. Aber Vorsicht vor allem zum Jahreswechsel: Achten Sie unbedingt darauf, ob der neue Versicherer in seinem Angebot schon die anstehende Beitragsanpassung berücksichtigt hat. In vielen Fällen findet sich darin ein Vorbehalt, der zu einer Beitragserhöhung kurz nach Vertragsbeginn führt.

• **Maßnahme 2: Selbstbeteiligung**

Mal ehrlich: Würden Sie einen 50€-Schaden Ihrer Gebäudeversicherung melden? Viele tun es nicht und handeln instinktiv richtig. Auf Dauer führen Kleinstschäden zu Beitragserhöhungen, die die eigentliche Schadenhöhe deutlich übersteigen.

Wenn Sie bereit sind, kleine Schäden selbst zu tragen, kann die Vereinbarung einer Selbstbeteiligung (z.B. 150€) sinnvoll sein. Die Ersparnis liegt hier schnell bei 50-100€ pro Jahr und ist daher wirtschaftlich durchaus vernünftig.

• **Maßnahme 3: Schäden vermeiden**

In dem Sie die eigene Schadenrenta „sauber“ halten, vermeiden Sie zwar keine allgemeine Beitragsanpassungen, zumindest aber individuelle Erhöhungen, die nur Ihren Vertrag betreffen. Es kann daher sinnvoll sein, Kleinstschäden nicht der Versicherung zu melden und dadurch dauerhaft von niedrigeren Beiträgen zu profitieren.

Unser Fazit zur Gebäudeversicherung

Beim Erwerb einer Immobilie sollten die Beiträge der Gebäudeversicherung und künftige Steigerungen nicht ignoriert werden. Denkbar ist auch, dass einzelne Risiken (z.B. Starkregen, Leitungswasser) in Zukunft zumindest in einigen

Regionen nicht mehr versicherbar sind. Dies gehört zu einer seriösen Beratung beim Immobilienerwerb dazu.

Erhalten wir von Beitragsanpassungen unserer Kunden Kenntnis, kalkulieren wir automatisch mögliche Alternativen und sprechen sie aktiv hierauf an. Haben Sie Fragen zu Ihrer Beitragsanpassung oder möchten Sie gerne Ihre Gebäudeversicherung überprüft haben, [sprechen Sie uns gerne darauf an.](#)

©Bild: Alexander Rath / Fotolia