

Führung/Kommunikation

# Wohngebäudeversicherung immer teurer? Schadenprävention als gemeinsamer Weg aus dem Dilemma

Der Klimawandel trifft auch die Gebäudeversicherer: Seit Jahren ist das Versichern von Wohngebäuden ein Verlustgeschäft. Schuld daran unter Anderem die extremen Wetterlagen. Die Konsequenzen sind steigende Beiträge und sinkende Leistungen. Die Leidtragenden sind die Versicherten. Über Schadenprävention wird dabei nur selten diskutiert. Dabei könnte systematische Präventionsarbeit Versicherer, Immobilien- und Wohnungswirtschaft gleichermaßen entlasten.



Wasserüberfluteter Heizungskeller, Foto Warda

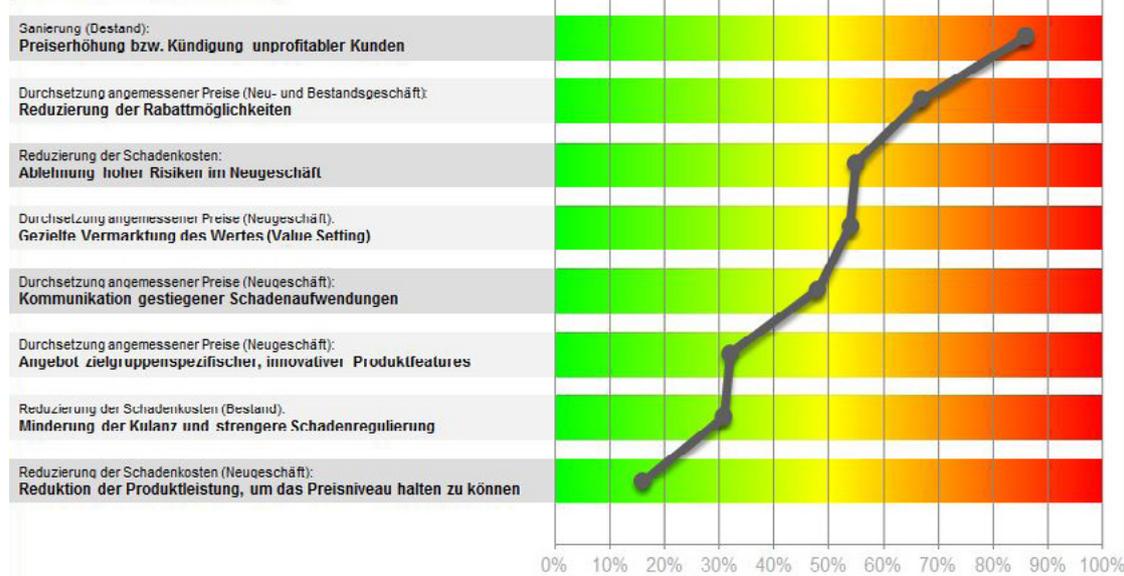
Hagel im Sommer, immer heftigere Orkantiefs, schon 2 „Jahrhunderthochwasser“ innerhalb nur einer Dekade: Klimawandel lässt grüßen! Und die Schäden, die seine Grüße an Wohngebäuden hinterlassen, werden in der Tat immer größer. Doch schaut man mal genauer hin, so bilden die Elementarschäden an Wohngebäuden nur die spektakuläre Spitze des Eisbergs: Die „alltäglichen“ Schäden durch Schimmel oder defekte Wasserleitungen belasten die Budgets der Wohngebäudeversicherer nämlich auf ähnliche Weise. Für die Wohnungswirtschaft bedeuten beide Schadensformen konkret nur: Es wird stetig teurer, den eigenen Bestand zu versichern, denn die Versicherungen stehen der Weiterführung ihrer Wohngebäude-Sparte immer skeptischer gegenüber. Sie kündigen Policen, erhöhen die Beiträge oder verringern die Leistungen im Schadensfall. Warum? Weil die Sparte der Gebäudeversicherungen in den letzten 10 Jahren nur noch Verluste produziert: Die Versicherungen zahlen drauf. Grund genug, das Problem einmal von der Wurzel aus anzugehen: Dem Schaden.

**Sie kündigen Policen, erhöhen die Beiträge oder verringern die Leistungen**

## Schaden-Kosten-Quote: Wohngebäudeversicherung ein Verlust-Geschäft

### Es geht los: Ablehnungen, Rabattreduzierungen, Preiserhöhungen und Kündigungen sind geplant

(Selbsteinschätzung der Versicherer)



07.03.2014 | Sparte Wohngebäudeversicherung - Patient mit hohem Stellenwert

Quelle: Studie Simon-Kucher & Partners 2011

20

Die wichtigste Rechnung der Versicherungsunternehmen geht nicht mehr auf: Die sogenannte Schaden-Kosten-Quote. Sie bestimmt das Verhältnis zwischen Ausgaben durch Schadenszahlungen, Verwaltungs- sowie Vertriebskosten und den Einnahmen durch Nettobeiträge. Je niedriger die Quote, desto profitabler arbeitet das Unternehmen. Liegt die Quote jedoch bei über 100%, so wird Verlust gemacht. Der Durchschnitt der letzten 10 Jahre zeigt ein für die Versicherungen erschreckendes Ergebnis: Mehr als 110%. Das bedeutet einen Verlust von ungefähr 5,3 Milliarden €. Ursachen dafür: Natürlich die extremen Wetterverhältnisse. Aber auch die Anfälligkeit älterer Gebäude. Konsequenzen daraus: Scheinbar unausweichliche Beitragserhöhungen und Leistungskürzungen.

ungefähr 5,3 Milliarden €.

## Wohngebäudeversicherer vor massiven Problemen

Wie das Handelsblatt kürzlich berichtete, richteten allein die sommerlichen Hagelstürme in Niedersachsen und Württemberg dieses Jahr rund 910 000 Schäden in einer Gesamthöhe von 2,7 Milliarden Euro an. Und die extremen Wetterlagen werden in Zukunft noch zunehmen. Während man potenzielle Schäden aufgrund von z.B. Hochwasser geographisch recht gut eingrenzen kann, sind Hagel und Sturm, aber auch tropische Regenfälle unberechenbar. Versicherungsunternehmen können keine „besonders gefährdeten Gebiete“ mehr ausmachen und ihre Beiträge dementsprechend nicht mehr lokal anpassen. So stellen die klimatischen Veränderungen der letzten Jahre auch die Versicherungen vor massive Probleme. Für diese scheinbar ein deutliches Zeichen, dass mit ihrer Wohngebäude-Sparte wohl kein Blumentopf mehr zu gewinnen ist: 94% der Gebäudeversicherer planen konkrete Maßnahmen zur Ertragssteigerung: Manche Unternehmen erhöhen ihre Beiträge drastisch, andere kündigen große Teile ihrer Wohngebäudeversicherungen. Und die ersten stellen das „Wohngebäude-Geschäft“ ganz ein, da es diesen Namen kaum noch verdient.

94% der Gebäudeversicherer planen konkrete Maßnahmen

## Gegensteuern. Aber wie?

Die rechnerische Lösung ist ganz einfach: Die Schaden-Kosten-Quote muss unter 100% sinken. Dann würden für die Versicherungsbranche wieder Anreize geschaffen, ihren Wohngebäude-Sektor zu stärken. Nur wie stellt man das an als Versicherer? Die „konkreten Maßnahmen“ Preiserhöhung und Kündigung unprofitabler Kunden sind nur zwei mögliche Lösungswege. Hoch im Kurs stehen außerdem die Reduzierung der Rabattmöglichkeiten im Neu- und Bestandsgeschäft und die Reduktion der Produktleistung, um das Preisniveau halten zu können. All diese Maßnahmen wurden in den letzten Jahren massiv ergriffen. Das Wohngebäudeversicherungsgeschäft ist aber weiterhin defizitär geblieben. Warum? Etwa, weil man die Beiträge nicht stark genug angehoben hat? Die Maßnahmen gehen ausnahmslos auf Kosten der Kunden: Der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Die Maßnahmen kreisen aber auch ausnahmslos um den einen blinden Fleck herum: Um den Schadensfall. Wenn man dafür sorgen könnte, dass er seltener eintritt, dann würde man Quote ebenfalls senken können.

Der Klimawandel zeigt uns einmal mehr die Machtlosigkeit der noch so hochentwickelten Menschheit im Kampf gegen die Elemente auf. Das mag richtig sein. Es mag auch richtig sein, dass wir niemals auf alles vorbereitet sein können, dass wir niemals jeglichen Schadensfall an Wohngebäuden verhindern können. Es ist jedoch genauso richtig, und das ist die Erkenntnis aus unzähligen internen Ursachenstudien der Versicherer, dass viele Schäden im Vorfeld vermeidbar gewesen wären. Leider bleiben diese Studien allzu oft irgendwo liegen, anstatt dass sie dorthin gelangen, wo sie von praktischem Nutzen sein könnten: Nämlich in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft.

Viele Schäden wären im Vorfeld vermeidbar gewesen

### Auszüge aus dem Pressekolloquium des GDV

(Pressekolloquium am 24.04.2013 des GDV)

- Erschreckend: **90%** der Befragten einer *forsa*-Umfrage schätzen ihr **eigenes Risiko als „gering“** ein, von Elementarschäden betroffen zu sein
- Viele Menschen **glauben fälschlicherweise**, dass man Elementarschäden **nicht versichern könne**
- Extreme **Stürme und Überschwemmungen** finden künftig häufiger statt

~30%

dem Handelsblatt, vom 04.10.2013 Quelle: GDV

Die Hagelstürme im Sommer in Niedersachsen und Württemberg verursachten rund **910.000 Schäden** in einer Gesamthöhe von rund **2,7 Milliarden Euro**

- Schäden an **Wasserleitungen** haben 2012 sprunghaft zugenommen: **+ 28%**
- **Anstieg** der Wohngebäudeversicherung im Durchschnitt von 2012 auf 2013 um **6%**  
Quelle: Pressekolloquium am 24.04.2013 des GDV
- Wohngebäude weiterhin – **defizitär**.

07.03.2014 | Sparte Wohngebäudeversicherung - Patient mit hohem Stellenwert

Quelle: Studie Simon-Kucher & Partners 2011

15

## Quote drücken. Durch Vermeidung von „alltäglichen“ Schäden.

Die Zahl der Elementarschäden nimmt drastisch zu. Den weitaus größeren Teil in den Statistiken der Versicherungen bilden aber weiterhin die „alltäglichen“ Schäden: Schäden durch Austritt von Leitungswasser, durch Schimmel, Einbruch, Brand. Und gerade diese ließen sich oft vermeiden. Undichtigkeiten an Wasserleitungen zum Beispiel sind ein altbekanntes Problem, das sich seit Jahrzehnten verstärkt auf die Schaden-Kosten-Quote der verbundenen Gebäudeversicherungen auswirkt. Durch den verdeckten Einbau der Leitungen ist der Wasserschaden meist erst zu erkennen, wenn es schon zu spät ist. In Leichtbauweisen wie Holz oder Gipskarton führt das Leitungswasser meist direkt zum Totalschaden. Die Vernachlässigung bei Instandhaltung im Bestand macht den Weg frei für Verschleißschäden.

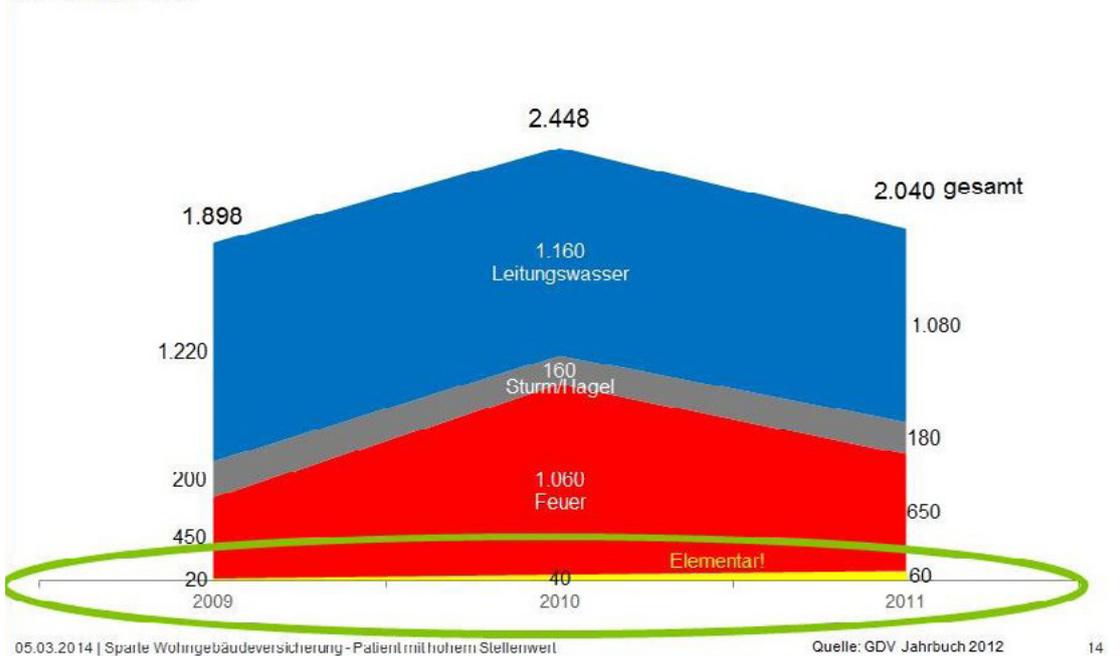
Wassereintrich bei Leichtbauweisen führt direkt zum Totalschaden

Schimmelschäden können, einmal eingetreten, für ähnlich hohe Kosten sorgen. Ihre vollständige Behebung ist darüber hinaus eine langwierige Angelegenheit. Um Schimmelschäden zu verhindern, muss man ganz vorn anfangen, da ihre Entstehung oftmals bereits in der Neubaukonstruktion durch z.B. Wärmebrücken vorprogrammiert sind, oder durch Unvorsichtigkeiten und Unwissen im Bauprozess gefördert werden. Doch auch falsches Lüftungsverhalten der Mieter, oder aber Hochwasser- und Sturmschäden, die das Eindringen von Feuchtigkeit in die Bausubstanz ermöglichen, führen zum lästigen, kostenintensiven und oft vermeidbaren Folgeschaden Schimmel.

Unvorsichtigkeiten und Unwissen im Bauprozess

Gerade im Bereich dieser „alltäglichen“ Schäden lässt sich noch eine Menge optimieren, um bereits im Vorfeld das Risiko von Schäden zu verringern. Dadurch wird auch die Schaden-Kosten-Quote der Versicherungen gedrückt, ohne die Beiträge weiter in die Höhe zu treiben. Dafür muss das entsprechende Wissen jedoch dorthin, wo es von praktischem Nutzen sein kann: In die Immobilien- und Wohnungswirtschaft.

## Schäden je Gefahr in der Verbundenen Wohngebäudeversicherung Anzahl in Tsd.



## Vorsprung durch Wissen: Prävention als gemeinsames Projekt der Immobilien- und Wohnungswirtschaft und ihrer Versicherer

Auch das Zusammenlegen von Wissen, das Optimieren von Informationsfluss- und -nutzung stellt eine konkrete Maßnahme dar, die sich am Ende auszahlen kann. Erhöhungen der Beiträge oder Kürzungen der Leistungen bei Wohngebäudeversicherungen gehen gänzlich auf Kosten der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Setzt man aber an der Stellschraube der Schadenprävention an, so merkt man schnell, dass Versicherer und ihre Kunden nur gemeinsam an ihr drehen können. Dafür aber profitieren auch beide gleichermaßen davon, wenn man die Schaden-Kosten-Quote dadurch senken kann.

Schadenprävention ist in der Regel günstiger als die Beseitigung von Schäden

Die Initiative Schadenprävention, ins Leben gerufen von AVW und Wohnungswirtschaft-heute macht da den unbedingt nötigen Anfang. Mit einem Experten-Beirat aus verschiedenen Bereichen arbeitet die Initiative an der Aufbereitung des Themas Prävention für die Wohnungswirtschaft und sorgt für den dringend nötigen Wissenstransfer. Schwerpunkte liegen dabei momentan auf Gefahren durch klimatische Veränderungen, Brandschutz, Einbruchschutz, sowie Leitungswasser- und Schimmelschäden. Warum? „Schadenprävention ist in der Regel günstiger als die Beseitigung von Schäden. Bereits vor Schadeneintritt kann durch gezielte Maßnahmen der personelle und kostenseitige Aufwand nachhaltig reduziert werden. Wie gesagt: Wenn die Sicherheit größer ist und damit das Schadenrisiko geringer, kann man letztlich auch mit einer Verringerung der Versicherungsbeiträge rechnen. Grund genug also, sich einmal mit dem Thema Schadenprävention zu befassen“, erklärt AVW Geschäftsführer Hartmut Rösler.

Kristof Warda