

GEBÄUDEVERSICHERUNG

Sinnvolle Ergänzungen des Versicherungsumfangs



Eine moderne Gebäudeversicherung bietet einen umfangreichen Deckungsschutz. Hier erfahren Sie, wie die Grundabsicherung Ihrer Immobilie ausbauen können.



Für einen Immobilienbesitzer gehört die Gebäudeversicherung zur wichtigsten Absicherung. Die klassischen Grundgefahren Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel hat mittlerweile nahezu jeder Hauseigentümer abgesichert. Doch reicht dieser Deckungsschutz in Zeiten von zunehmenden Wetterextremen aus? Welchen Gefahren muss sich ein Hausbesitzer in der heutigen Zeit aussetzen und welche Versicherung leistet? Wir haben mit Herrn Nils Göwecke, Spezialist zum Thema Gebäudeabsicherung im Haus Döhler Hosse Stelzer, gesprochen.

Ist die Grundabsicherung, die eine Gebäudeversicherung dem Hausbesitzer bietet, Ihrer Meinung nach ausreichend?

GÖWECKE: Die Frage ist nicht so einfach zu beantworten, denn grundsätzlich ist der Versicherungsschutz immer ein subjektives Empfinden. Was für den einen als versicherungswürdig erscheint, stuft ein anderer nicht einmal als mögliches Risiko ein. Die „klassischen Gefahren“ im Rahmen einer Gebäudeversicherung sind

Feuer, Leitungswasser sowie Sturm und Hagel. Hierunter ist eine Vielzahl der möglichen Schäden auch tatsächlich abgedeckt. Nichtsdestotrotz sollte der Versicherungsschutz individuell auf jede Immobilie angepasst werden – hierfür bietet der Versicherungsmarkt mehrere Möglichkeiten.

Welche zusätzlichen Absicherungsmöglichkeiten stellt der Versicherungsmarkt zur Verfügung?

GÖWECKE: Insbesondere durch die stetig zunehmenden Unwetterereignisse steht die sogenannte Elementarschadenversicherung als wichtige Zusatzdeckung im Mittelpunkt der Gebäudeversicherung. Darüber hinaus können auch Erweiterungen, wie eine Glasbruchversicherung oder die Absicherung von unbenannten Gefahren für Hausbesitzer sehr interessant sein – auch unter Berücksichtigung der Umlagefähigkeit der Versicherungsbeiträge. Eigentümer von Immobilien mit einem Wert von mehr als 10 Mio. Euro sollten zusätzlich über eine Terrorversicherung nachdenken.

Warum ist eine zusätzliche Elementarversicherung wichtig?

GÖWECKE: Sturmtief Bernd sowie die jüngsten Unwetterereignisse in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-

NILS GÖWEKE

Döhler Hosse Stelzer GmbH & Co. KG
Versicherungsmakler
Braunschweig

VERSICHERUNGSMAKLER

Nils Göwecke ist 1991 in Wolfenbüttel geboren. Nach seiner Ausbildung zum Kaufmann für Versicherungen und Finanzen sowie Studium der Betriebswirtschaftslehre an der IUBH folgte der erfolgreiche Abschluss des Master of Business Administration an der Fachhochschule Burgenland. Seit Juli 2020 ist Herr Göwecke als Experte für Immobilienversicherungen bei dem Versicherungsmakler Döhler Hosse Stelzer angestellt und hat im vergangenen Jahr die Leitung der Immobilienabteilung übernommen.





Westfalen haben bewiesen, dass in den vergangenen Jahren extreme Unwetter stark zugenommen haben. Die Launen der Natur werden durch den Klimawandel immer spürbarer. Starkregen oder Überschwemmungen sind längst keine Seltenheit mehr. Als Folge von Unwetterereignissen ergaben sich in der Vergangenheit oft Milliarden Schäden für Hausbesitzer, Städte und Gemeinden. Mit der Deckungserweiterung für Elementarschäden haben Hausbesitzer die Möglichkeit, ihre Immobilie optimal gegen solche Szenarien abzusichern.

Welche Deckungserweiterungen bietet eine Elementarversicherung?

GÖWECKE: Die Elementarversicherung schützt Hausbesitzer vor den finanziellen Folgen extremer Naturgefahren. Unter anderem werden hierbei Schäden durch Hochwasser, Starkregen, Überschwemmungen, Rückstau, Schneedruck und Lawinen, Erdbeben, Erdsenkungen sowie Erdbeben erfasst.

Für wen ist diese Absicherung interessant?

GÖWECKE: Grundsätzlich für alle Hausbesitzer, unerblich, ob es sich hierbei um eine privat oder gewerblich genutzte Immobilie handelt. Eine Vielzahl der Landesregierungen hat sogar bereits werbliche Versicherungsinitiativen ins Leben gerufen, um Hausbesitzer auf diese Gefahren aufmerksam zu machen. Ein wesentlicher Grund hierfür war auch die Verständigung der Ministerpräsidenten der Länder, Hilfgelder grundsätzlich nur noch an jene auszuzahlen, die sich erfolglos um eine Versicherung bemüht haben oder denen ein Versicherungsangebot zu wirtschaftlich unzumutbaren Bedingungen angeboten wurde.

Und was kostet dieses zusätzliche Deckungskonzept?

GÖWECKE: Diese wichtige Absicherung lässt sich in Verbindung mit einer Gebäude- bzw. Hausratversicherung abschließen. Die Beiträge werden im Wesentlichen durch die Objektlage und das Schadenrisiko, insbesondere der Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers, beeinflusst. Die Versicherer haben hierzu mit Hilfe von Überschwemmungsdaten der Wasserwirtschaftsämter ein Zonierungssystem entwickelt, bei dem jedes Gebäude in Deutschland in vier Gefährdungsklassen eingeteilt wird.

Sie sprachen von einer zusätzlichen Absicherung bei Glasbruch, aber ist Glasbruch nicht sowieso mitversichert?

GÖWECKE: Nein, nicht zwangsläufig. Entsteht ein Glasbruch durch eine der versicherten Gefahren, dann greift der Versicherungsschutz. Bei einer zusätzlichen Glasbruchversicherung handelt es sich jedoch um eine Allgefahrendeckung. Hier erfolgt ungeachtet der Schadenursache eine Erstattung des entstandenen Schadens.

Welche Glasscheiben sind versichert?

GÖWECKE: Hierbei muss zwischen zwei Möglichkeiten des Versicherungsumfanges differenziert werden. Einerseits kann die gesamte Verglasung eines Gebäudes versichert werden, andererseits kann, wie häufig in vermieteten Objekten üblich, das Glas des allgemeinen Gebrauchs abgesichert werden. Hierunter fallen somit sämtliche Glasflächen, die keiner Mieteinheit zugeordnet werden können (wie beispielsweise Treppenhauseingänge und Hauseingangstüren).



Was versteht man unter dem Begriff „unbenannte Gefahren“?

GÖWECKE: Diese Deckungserweiterung ist besonders interessant, da jedes Schadenereignis abgesichert ist, welches in den Versicherungsbedingungen weder ausdrücklich benannt noch explizit ausgeschlossen ist.

Das heißt, jeglicher Schaden an einer Immobilie ist damit versichert?

GÖWECKE: Prinzipiell gilt jeder Schaden als versichert, der unvorhergesehen und plötzlich eintritt. Allerdings muss einschränkend erwähnt werden, dass eine mangelhafte Instandhaltung eines Gebäudes und beispielsweise daraus entstehender Schimmel nicht versicherungsfähig ist.

Können Sie uns hierfür ein Schadenbeispiel nennen?

GÖWECKE: Etwas überspitzt könnte man sagen, alles was man sich so vorstellen kann – von auf Häusern landenden Ufos bis zum getriebenen Rind, welches beim Vorbeilaufen die Fassade beschädigt. Ein realistisches Schadenereignis könnte wie folgt lauten: Eine neben dem Gebäude stehende Eiche wirft aufgrund langanhaltender Dürre ihre Äste ab und beschädigt dadurch Teile des Daches.

Gibt es denn auch hier Ausschlüsse in den Versicherungsbedingungen?

GÖWECKE: Ja, generelle Ausschlüsse sind zum Beispiel Vorsatz, Krieg und Kernenergie.

Für welche Zielgruppe ist diese zusätzliche Deckungserweiterung interessant?

GÖWECKE: Diese Erweiterung des Versicherungsschutzes ist das i-Tüpfelchen. Ob dieser hochwertige Versicherungsschutz wichtig ist, ist natürlich jedem Hausbesitzer selbst überlassen, zumal die Deckungserweiterung ihren Preis hat. Deshalb ist sie bei Einfamilienhäusern eher im hochwertigen Bereich üblich. Eine andere Situation ergibt sich bei gewerblich genutzten Immobilien. Hier empfehle ich explizit den zusätzlichen Versicherungsschutz, insbesondere für Objekte, welche einem hohen Publikumsverkehr ausgesetzt sind.

Zu Beginn des Interviews sprachen Sie auch von einer Zusatzabsicherung bei Terror. Können Sie das genauer erklären? Was ist damit gemeint?

GÖWECKE: Gerade aufgrund der unkalkulierbaren Risiken, die von Terroranschlägen ausgehen, kann eine zusätzliche Absicherung der Immobilie durchaus sinnvoll sein. Als besonders gefährdet gelten unter anderem Gebäude mit Symbolcharakter oder Gebäude mit hohem Personenaufkommen. Liegen konkrete Umstände vor, die das Risiko eines Gebäudeschadens durch einen terroristischen Anschlag begründen, können die Kosten für eine Terrorversicherung auch auf die Mieter umgelegt werden.

Und welche Rolle spielt dabei der Gebäudewert?

GÖWECKE: Gewöhnlich beinhalten Gebäudeversicherungen für Immobilien mit einem Versicherungswert unterhalb von 10 Mio. Euro eine automatische Absicherung von Terroranschlägen. Gebäude mit einem Wert von über 10 Mio. Euro bedürfen einer zusätzlichen Terrorismus-Deckung, die bei vorheriger Beantragung als Zusatzeinschluss innerhalb der Gebäudeversicherung abgebildet wird. Lediglich Gebäude mit einem Wert über 25 Mio. Euro benötigen zur Absicherung der terroristischen Risiken einen separaten Versicherungsvertrag bei einem Spezialversicherer. Zur Berechnung der Versicherungssumme dient neben dem eigentlichen Gebäudewert auch die Summe des Mietausfalls.

Herr Göwecke, was können Sie abschließend allen Hausbesitzern empfehlen?

GÖWECKE: Nicht jeder Versicherungsbaustein ist für jede Immobilie sinnvoll. Immobilieneigentümer sollten sich zu möglichen Deckungserweiterungen grundsätzlich individuell beraten lassen. Wir empfehlen, bestehende Gebäudeversicherungen regelmäßig auf Aktualität überprüfen zu lassen. Beispielsweise beinhalten moderne Tarif- und Bedingungswerke Leistungen, welche bei älteren Verträgen noch ausgeschlossen gelten. Wir als Versicherungsmakler prüfen im Vorfeld gerne das Kleingedruckte, damit Sie als Eigentümer im Schadenfall keine böse Überraschung erleben.