

DIE RICHTIGEN IMMOBILIENWERTE VERSICHERT?

Passen die Versicherungssummen Ihrer Gebäudeversicherung in Zeiten des Immobilienbooms?

Die Geldanlage in Immobilien, das sogenannte „Betongold“, hat sich als wesentlicher Anlagewert bewährt, denn die Wertentwicklung der Immobilien kannte in vielen Städten nur eine Richtung – nach oben. Regional liegt die Wertentwicklung teilweise sogar erheblich über der allgemeinen Entwicklung des Baupreisindex. Doch wie muss diese Entwicklung insbesondere in bestehenden Gebäudeversicherungen Berücksichtigung finden?

„Was kostet mich heute der Wiederaufbau einer Immobilie am selben Standort in gleicher Art und Güte?“ Diese Frage sollten sich Immobilienbesitzer bei der Festlegung der Versicherungssumme in der Gebäudeversicherung immer stellen. Die Deckungskonzepte der Gebäudeversicherer richten sich häufig nach der sogenannten Neuwertentschädigung. Der Immobilienbesitzer erhält im Leistungsfall die Kosten für die Wiederherstellung seiner beschädigten Immobilie in gleicher Art und Güte, zu den heutigen Preisen, erstattet. Die Preise für den Wiederaufbau können regional, aufgrund der schwankenden Handwerkerpreise, jedoch stark voneinander abweichen.

Baupreisindex

Die Entwicklung der Baupreise wird häufig in dem statistischen Wert, dem Baupreisindex, dargestellt. Dabei werden die Baupreise einer Immobilie zu einem festgelegten Basisjahr ins Verhältnis gesetzt, um eine entsprechende Preisentwicklung aufzuzeigen. Dieser Index wird vom statistischen Bundesamt jährlich erhoben und dient als Grundlage für die Ermittlung möglicher Baukosten.

Laut statistischem Bundesamt ist der Baupreisindex im November 2020 im Vergleich zum Vorjahr seit 2002 erstmalig wieder gesunken. Der aktuelle Rückgang von 0,1% liegt jedoch in der pandemiebedingten Senkung der Mehrwertsteuer begründet, welche im Juli 2020 in Kraft trat. Ohne die Senkung der Mehrwertsteuer wäre rein rechnerisch eine erneute Steigerung von 2,5% zu verzeichnen.

In der Gebäudeversicherung kann mit einer jährlichen Anpassung der Versicherungssumme auf Basis des Baupreisindex sichergestellt werden, dass im Leistungsfall der benötigte Wiederaufbauwert zur Verfügung steht.

Gebäudewertermittlung

Die Festlegung des Neubauwertes einer neu erbauten Immobilie liegt sicherlich auf der Hand, doch wie wird der benötigte Neubauwert einer Bestandsimmobilie ermittelt? In der Versicherungsbranche werden verschiedene Verfahren und Berechnungstools genutzt, um den Neubauwert nach aktuellen Preisen zu bestimmen und somit eine angemessene Versicherungssumme festzulegen.

Neben Gutachten von Bausachverständigen oder Architekten zählen unter anderem folgende Wertermittlungsverfahren zu den gängigsten:

- **Wertermittlung nach Mark 1914**
Dieses Wertermittlungsverfahren wird insbesondere bei wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien angewendet. Dabei wird auf Grundlage einer einheitlichen Basis, dem Vorkriegsjahr 1914, ein fiktiver Rechenwert festgelegt, um so den gegenwärtigen Neubauwert einer Immobilie zu berechnen.
- **Normalherstellungskosten 2 000 (NHK 2 000)**
Normalherstellungskosten bezeichnen die Baukosten für ein sogenanntes Normgebäude, ohne jegliche besondere Bauteile oder Einrichtungen. Das Jahr 2 000 wird hier als Basisjahr genutzt, um die Werte entsprechend der Marktentwicklung im Baugewerbe

zu quantifizieren. Dieses Verfahren wird häufig für gewerblich genutzte Immobilien verwendet.

- **Allgemeine Wertermittlungssoftware**, wie beispielsweise SkenData bzw. Wert 14 SkenData verwendet für die Wertermittlung amtliche Daten der Katasterämter, Luftbilder sowie Geo- und Adressdaten. Aus diesen Daten werden mit verschiedenen anerkannten Berechnungsverfahren der Versicherungswert und die Fläche errechnet. Die Software Wert14 berücksichtigt zudem gebäudescharfe Zürs-Daten. Es wird ein detaillierter Gebäudereport mit Luftbildern und einer Kartenübersicht erstellt.

- **Eigene Berechnungstools der Versicherer**

Ergebnis der Wertermittlung

Als Ergebnis einer Gebäudewertermittlung werden neben dem Neubauwert häufig auch der Verkehrs- oder der Ertragswert verwendet. Der Verkehrswert gibt an, für wieviel eine Immobilie am freien Markt derzeit gehandelt wird. Dieser ist stark von verschiedenen Faktoren, wie beispielsweise der Lage der Immobilie, abhängig. Der Ertragswert hingegen bewertet die Immobilie anhand möglicher Mieteinnahmen. Er ist vorwiegend für Investoren relevant, da der potenzielle Gewinn, welcher mit dem Kauf der Immobilie erzielt werden kann, dargestellt

wird. Die Ertragswertermittlung wird in der Regel bei vermieteten Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien oder gemischt genutzten Wohn- und Gewerbeimmobilien herangezogen. Der Wert der Immobilie wird in diesem Fall anhand der erbrachten Erträge – Miete oder Pacht – festgelegt. Dieses Verfahren wird überwiegend von Banken genutzt. Der Neubauwert wiederum gibt Auskunft darüber, wie viel Geld heute aufgewendet werden muss, um das Gebäude im Fall einer vollständigen Zerstörung in gleicher Art und Güte wiederaufzubauen. Dieser ermittelte Wert wird als Grundlage für die Festlegung der Höhe der Versicherungssumme in der Gebäudeversicherung genutzt.

Denn je nach Verfahren der Wertermittlung können die Ergebnisse stark voneinander abweichen. Speziell in Ballungszentren empfiehlt es sich aufgrund der regional sehr stark abweichenden Baupreise, die hiesigen bei der Wertermittlung für die Gebäudeversicherung zu berücksichtigen.

Die „richtige“ Versicherungssumme

„Das A und O einer „guten“ Gebäudeversicherung ist die richtige Versicherungssumme“ wird Ralf Stelzer, Geschäftsführer der Döhler Hosse Stelzer GmbH zitiert. Grundsätzlich empfiehlt es sich, die Versicherungssumme entsprechend des Neubauwertes des Gebäudes zu wählen. Nur so kann im Schadenfall ein vollständiger

Wiederaufbau in gleicher Art und Güte – zu den aktuellen Preisen – erfolgen. Ist die Versicherungssumme nicht korrekt festgelegt, ist Vorsicht geboten. Insbesondere dann, wenn die Versicherungssumme zu niedrig gewählt wurde. In diesem Fall entsteht eine sogenannte Unterversicherung. Eine Unterversicherung führt dazu, dass im Schadenfall die Versicherungsleistung gekürzt wird, und zwar um den Anteil, der sich durch das Verhältnis Versicherungssumme und eigentlicher Gebäudewert ergibt. Die Kürzung der Versicherungsleistung im Schadenfall erfolgt unabhängig davon, ob es sich um einen Teilschaden an der Immobilie oder um eine vollständige Zerstörung handelt. Bereits bei „kleinen“ Gebäudeschäden wird die zu erstattende Versicherungsleistung entsprechend gekürzt. In der Folge hat der Immobilienbesitzer einen Teil der entstandenen Kosten selbst zu tragen.

Eine umfassende Wertermittlung wird somit ausdrücklich empfohlen. Die Ermittlung der Versicherungssumme mit einem der anerkannten Verfahren, beispielsweise mit der Wertermittlung nach Mark 1914, führt zu einem sogenannten Unterversicherungsverzicht. Der Versicherer verzichtet somit auf sein Recht der Leistungskürzung und ersetzt den versicherten Gebäudeschaden bis zur vereinbarten Versicherungssumme vollständig.

NILS GÖWECKE

Döhler Hosse Stelzer GmbH & Co. KG
Versicherungsmakler
Braunschweig

EXPERTE FÜR IMMOBILIENVERSICHERUNGEN

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 in diesem Jahr die Leitung der Immobilienabteilung übernommen.



Überprüfung der Versicherungssumme

In unserer täglichen Beratung zum Thema Gebäudeversicherung fällt uns immer wieder auf, dass Versicherungsverträge jahrelang nicht angefasst werden, erzählt Nils Göwecke, Leiter der Immobilienabteilung im Haus Döhler Hosse Stelzer. Gerade bei dem Neuerwerb einer Immobilie zeigt sich in der Praxis, dass bestehende Versicherungen oft „blind“ übernommen werden, ohne die Höhe der Versicherungssumme und den Leistungsumfang zu überprüfen. Wurden neben Renovierungsmaßnahmen auch wertsteigernde Umbauten an einem Gebäude vorgenommen, wie zum Beispiel der Anbau eines Wintergartens, müssen diese zwingend in der Versicherungssumme der Gebäudeversicherung berücksichtigt werden.

Fazit

Damit Ihre Vermögenswerte auch vor unvorhergesehenen Gefahren geschützt sind, empfehlen wir jedem Immobilieneigentümer: „Nehmen Sie sich die Zeit und lassen Sie die bestehende Absicherung in regelmäßigen Abständen durch einen Fachmann überprüfen.“ Eine fortlaufende Prüfung Ihrer Gebäudeversicherung schützt Sie im Schadenfall vor den finanziellen Folgen und sichert Ihr „Betongold“ somit langfristig.

Tipps aus der Praxis

Die spezielle Wetterlage im Februar hat uns in der Region in vielen Bereichen vor neue Herausforderungen gestellt. Tagelanger Schneefall und die damit verbundenen Schneemassen waren in dieser Form bisher eher unüblich.

Schneemassen in diesem Umfang können allerdings schnell zu einem Risiko für Häuser, Autos und Menschen werden. Stürzt beispielsweise ein Dach aufgrund des Schneedrucks ein, leistet eine Gebäudeversicherung nur dann, wenn sogenannte „Elementarschäden“ explizit in der Gebäudeversicherung mitversichert sind.

Doch warum ist Schnee so gefährlich?

Grundsätzlich gilt: Je dichter der Schnee, umso schwerer ist er. Die Schneelast hängt dabei von zwei wesentlichen Faktoren ab, dem Wassergehalt und dem Vereisungsgrad. Es ist somit nicht entscheidend, wie viel Schnee gefallen ist, sondern wie der Schnee beschaffen ist. Eine 10 cm dicke Schneeschicht kann je nach Beschaffenheit im Extremfall sogar mehr als 100 kg pro Quadratmeter wiegen.

Im Februar kam in unserer Region noch ein weiteres Risiko hinzu: An den tagelangen Schneefall schloss sich direkter Regen an. Das Regenwasser auf den schneebedeckten Dächern konnte nicht mehr abfließen. Neben den Schneemassen wirkte nun eine zusätzliche Last durch das Wasser. Die Dachlast hat sich plötzlich um ein Vielfaches erhöht. Diese besondere Kombination aus Schnee und Wasser führte die Statik der Immobilien innerhalb kürzester Zeit vielerorts an ihre Grenzen.

Neben technischen Maßnahmen helfen Hausbesitzern in solchen Fällen auch organisatorische Maßnahmen, wie ein entsprechender Versicherungsschutz. Überprüfen Sie Ihre Gebäudeversicherung, ob Elementarschäden, wie beispielsweise Schäden durch Schneedruck, in Ihrem Versicherungsvertrag mitversichert sind. Über eine zusätzliche Elementarschadenversicherung werden neben Schneedruck auch weitere Naturgefahren, wie beispielsweise Starkregen oder Hochwasser abgesichert. Wetterexperten gehen davon aus, dass diese Art der Wetterextreme auch in unserer Region weiter zunehmen werden.