KUNDENINFORMATION

## Wenn Sie von der gleitenden Neuwertversicherung auf Zeitwert umstellen möchten

Vor dem Hintergrund einer sachgerechten Absicherung von betrieblich oder privat genutzten Gebäuden und unter Berücksichtigung eines deutlich höheren Prämiensatzes bei einer Versicherung von Gebäuden zum Zeitwert lassen sich folgende Handlungsempfehlungen ableiten:

▶ Für Gebäude, die betriebsnotwendig genutzt werden, empfehlen wir immer eine Absicherung zum gleitenden Neuwert (das gilt für privat genutzte bzw. vollvermietete Gebäude gleichermaßen).

▶ Für Gebäude, die überdimensioniert sind, beispielsweise aus einer anderen Nutzung umgebaut wurden, kann die Vereinbarung einer Höchstentschädigung zweckmäßig sein. Allerdings bieten nicht alle Versicherungskonzepte diese Möglichkeit.

▶ Für Gebäude, die nicht mehr betriebsnotwendig genutzt werden und deren Zeitwert weniger als 50 Prozent beträgt, kann eine Zeitwertversicherung überlegt werden. Allerdings sind die damit verbundenen Nachteile und Probleme sorgfältig zu berücksichtigen.

**Gut zu wissen: Bei Vereinbarung einer sogenannten „liberalen Wiederaufbauklausel“ wird der Neuwertanteil auch gezahlt, wenn ein vergleichbares Gebäude an einem anderen Ort errichtet wird!**

## Ihre ISW-Ansprechpartner in Sachen Gebäudeversicherung

| Name | Funktion | Telefon (Direktwahl) /Fax 04471/ 70088-… | | Mailadresse |
|---|---|---|---|---|
| Björn Faber | Abteilungsleiter | -25 | -65 | faber@isw-vsmakler.de |
| Ann-Christin Hemme | Kundenberaterin | -27 | -67 | hemme@isw-vsmakler.de |
| Heinrich Schnieder | Kundenberater | -28 | -68 | schnieder@isw-vsmakler.de |
| Michael Niehaus | Kundenberater | -29 | -69 | niehaus@isw-vsmakler.de |
| Philipp Bünger | Kundenberater | -38 | -78 | buenger@isw-vsmakler.de |
| Hannah Behrend | Kundenberaterin | -39 | -79 | behrend@isw-vsmakler.de |
| Rene Waldow | Kundenberater | -45 | -85 | waldow@isw-vsmakler.de |

IMPRESSUM
IMPRESSUM
ISW Versicherungsmakler GmbH, Am Markt 8, 49661 Cloppenburg I www.isw-vsmakler.de; Telefon: 04471 70088-20
Verantwortlich für den Inhalt: Andreas Stärk, Geschäftsführer
Fotos: Luise Richard (4), Kowalski (1), Shutterstock (1)
Redaktion: Dipl. Ing.agr. Luise Richard, Drensteinfurt
Grafik: Gisela Schäper/ Foto-Kunst-Grafik, Drensteinfurt
Die ISW Versicherungsmakler GmbH ist eine Tochter der ISN – Interessengemeinschaft der Schweinehalter Deutschlands e. V. und als Versicherungsmakler (Deutschland) mit Erlaubnis nach § 34d Abs. 1 Gewerbeordnung tätig. Sie ist im Vermittlerregister unter der Nummer D-JYWW-MWL50-74 registriert.
Die zuständige Behörde ist die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Moslestraße 6, 26015 Oldenburg.
Die berufsrechtlichen Regelungen können über die offizielle Webseite www.gesetze-im-internet.de eingesehen und abgerufen werden. Berufsrechtlich relevante Regelungen: § 34d Gewerbeordnung, §§ 59-68 VVG, VersVermV.



KUNDENINFORMATION

25 Jahre
FOKUS
VERSICHERUNGEN
ISW - Versicherungsmakler
Ausgabe Dezember 2022

*Liebe Leserinnen und Leser der Fokus Versicherungen*

**In dieser Ausgabe der ISW-Fokus Versicherungen geht es schwerpunktmäßig um die Gebäudeversicherung.**

Die Kosten für Baumaterial und Arbeit sind stark gestiegen. Vielfach müssen Bauherren auf den Baubeginn warten oder einen Stillstand in Kauf nehmen, weil Baustoffe nicht lieferbar sind oder die Handwerker fehlen. Das ist besonders schlimm, wenn es zu einem Gebäudeschaden z.B. in Folge eines Brandes gekommen ist und die Wiedererrichtung mehr Geld erfordert, als die Versicherung abdeckt. Derweil laufen die Kosten davon …

Mit einer Versicherung zum gleitenden Neuwert können Sie richtig vorsorgen. Wie das geht, lesen Sie hier. ISW-Prokurist Harald Frilling erläutert im Interview auch die Unterschiede zu einer zeitwertgebundenen Versicherung.

Ein turbulentes Jahr geht dem Ende zu. Herzlich bedanken wir uns an dieser Stelle für das Vertrauen, das Sie uns seit langen Jahren in vielerlei Hinsicht entgegenbringen.

Wir wünschen Ihnen, dass Sie – allen Sorgen und Unsicherheiten zum Trotz – dennoch ein gesegnetes Weihnachtsfest feiern können.
Kommen Sie gut und sicher ins neue Jahr.

*Ihre ISW-Versicherungsmakler*

# Wie sich Inflation und Baukosten auf die Gebäudeversicherung auswirken

Die Kosten, die für Reparatur oder Wiedererrichtung eines Gebäudes benötigt werden, steigen Jahr für Jahr im Rahmen der Inflation. Die ist nach langer Zeit relativer Stabilität gerade im Moment erheblich. Wären Gebäude zu einer festen Versicherungssumme versichert, dann würde die vereinbarte Versicherungssumme schon nach kurzer Zeit nicht mehr ausreichen, um einen Totalschaden eines Gebäudes abzudecken. Um eine solche Unterversicherung zu verhindern, gibt es die Versicherung zum gleitenden Neuwert.

Wenn es zum Schadenfall kommt, beispielsweise in Folge eines Stall- oder Wohnhausbrandes, dann kann es ein böses Erwachen geben, wenn das Gebäude nicht ausreichend hoch versichert war. Um eine solche Unterversicherung zu vermeiden, gibt es seit langem eine bewährte Lösung: **Die gleitende Neuwertversicherung.** Sie kennt keine feste Versicherungssumme. Stattdessen werden bei einem Schaden die anfallenden Kosten für Reparaturen oder Wiederherstellung zu aktuellen Preisen ersetzt, auch wenn sie höher liegen als die ursprünglichen Baukosten für das Gebäude.

Insbesondere in Zeiten starker Geldentwertung hat sich die gleitende Neuwertversicherung als ein bewährtes Schutzinstrument materieller Werte erwiesen. Dann muss man sich um die Anpassung der Versicherungssumme und etwaige regelmäßige Veränderungen des Versicherungsvertrages keine Gedanken machen.

### Immer volle Deckung

Ziel ist es – und das wird auch erreicht –, dass ein Gebäude immer zu 100 Prozent versichert ist. Die hierfür notwendige Versicherungsprämie wird jährlich an die Baupreis- und Lohnkostenentwicklung angepasst. Das geschieht mit Hilfe von unabhängig ermittelten Indizes des Statistischen Bundesamtes. Versicherungsexperten sprechen hier vom „Anpassungsfaktor in der Gebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert“.

→

Zwar soll die Versicherungssumme auch ein Ausgleich für die Inflation darstellen, die allgemeine Teuerung ist durch die Art der Berechnung aber für die Versicherungssumme wie für die Versicherungsprämie unerheblich. Ein Schaden wird also immer hundertprozentig gedeckt.

Voraussetzung ist natürlich, dass auch ein vom Versicherer bestätigter Unterversicherungsverzicht vorliegt, was bei einem guten Versicherungsvertrag aber Standard sein sollte.

### Wie hat sich der Anpassungsfaktor im Laufe der Zeit entwickelt?

„In einer Zeit steigender Inflation, hoher Bau- und Energiekosten können die Anpassungen in der Gebäudeversicherung viele Eigentümer hart treffen. Sie sind aber notwendig, damit ein Gebäude auch künftig ausreichend versichert ist und existenzielle Risiken abgewendet werden können“, sagt ISW-Prokurist Harald Frilling dazu. Er rät im Regelfall zu dieser Art der Gebäudeversicherung (s. Interview).

In den letzten 10 Jahren lag der Anstieg im Durchschnitt bei moderaten 3 Prozent pro Jahr. Durch die teilweise exorbitanten Kostensteigerungen liegt der entsprechende Anpassungsfaktor für 2023 im Vergleich zum Vorjahr jetzt bei knapp 15 Prozent. „Das ist eine Steigerung um das Fünffache!“, so Frilling.

### Was Sie noch wissen müssen

Versicherungskunden/-innen haben durch eine solche Beitragsanpassung kein außerordentliches Kündigungsrecht. Denn mit der Anpassung des Beitrages ist eine Anpassung der Leistung im Schadenfall verbunden.

Allerdings kann der Kunde der Beitragsanpassung natürlich widersprechen. Die Folge: Sein Gebäude wäre dann künftig nicht mehr zum gleitenden Neuwert versichert und möglicherweise schnell unterversichert. Das Risiko gilt es abzuwägen …

## Gebäudeversicherung Was ist der „Gleitende Neuwert“?

**Wenn’s um die Gebäudeversicherung geht, ist sehr schnell von einer Versicherung zum „Gleitenden Neuwert“ die Rede. Was verbirgt sich hinter diesem Begriff?**

In der Gebäudeversicherung kann sich durch Preissteigerungen in sehr kurzer Zeit eine Unterversicherung einstellen. Das ist nicht nur eine Überlegung in der Theorie, sondern das erfahren manche in Zeiten wie diesen durchaus leidvoll auch in der Praxis. Um ein solches Dilemma zu vermeiden, gibt es die Möglichkeit der Versicherung zum gleitenden Neuwert. Dabei wird häufig auf den sogenannten „Wert 1914“ abgestellt, bei der die Versicherungssumme in Preisen des Basisjahres 1914 angegeben wird.

Warum wird ausgerechnet das Jahr 1914 als Basisjahr herangezogen?

▶ Das Jahr 1914 war eines der letzten Jahre für lange Zeit, in denen die Baupreise zumindest innerhalb des Jahres konstant waren.

Wie wird gerechnet?

▶ Aus der Versicherungssumme (in den Preisen von 1914) und dem vereinbarten Beitragssatz wird zunächst ein (fiktiver) Beitrag in Preisen des Jahres 1914 ermittelt. Dieser Beitrag wird mit dem sogenannten Anpassungsfaktor (gleitender Neuwertfaktor) multipliziert und so auf das heutige Preisniveau umgerechnet.

Wie errechnet sich der Anpassungsfaktor?

▶ Ihr Anpassungssatz ergibt sich zu 80 Prozent aus der Veränderung des Baupreisindexes und zu 20 Prozent aus der Veränderung des Tariflohnindexes für das Baugewerbe.

Einzelne Versicherer stellen auch auf andere Basisjahre ab oder arbeiten mit Wertzuschlagsklauseln. Die Systematik ist aber ähnlich.

## Gleitende Neuwertversicherung mit Höchstentschädigungsbegrenzung

Auf vielen Höfen gibt es ältere Wirtschaftsgebäude, die sehr groß sind und die man heute nach einem Schaden deutlich kleiner wieder aufbauen würde.

Für diese Fälle gibt es als weitere Versicherungsvariante die **gleitende Neuwertversicherung mit Höchstentschädigungsbegrenzung.**

Dabei wird die Versicherungssumme wie bei der gleitenden Neuwertversicherung bestimmt. Ein Teilschaden wird dann voll reguliert. Würde das Gebäude aber einen Totalschaden erleiden, würde nur die vereinbarte Höchstentschädigung gezahlt, z.B. 60 Prozent des Neuwertes. Mit dieser Möglichkeit können Sie den Versicherungsbeitrag spürbar mindern.



## Versicherung zum Zeitwert oder gleitende Neuwertversicherung?

**Welche Folgen mit einer Versicherung zum Zeitwert verbunden sind und welche Lösung meistenteils die bessere ist, weiß Harald Frilling, Prokurist der ISW-Versicherungsmakler.**

*▶ Herr Frilling, was halten Sie von einer Gebäudeversicherung, die den Zeitwert abdeckt?*

Ich mag vorausschicken: Grundsätzlich befürworten wir von den ISW-Versicherungsmaklern eher die gleitende Neuwertversicherung, weil sie eine hundertprozentige Deckung im Schadenfall garantiert. Wie sie funktioniert, haben wir in dieser Fokus Versicherungen zusammengetragen.

Alternativ zur gleitenden Neuwertversicherung eines Gebäudes wird jedoch häufig die Versicherung zum Zeitwert genannt. Wir sind da eher zurückhaltend: Unseres Erachtens muss sehr gut abgewogen werden, ob ein Gebäude tatsächlich nur zum Zeitwert versichert werden soll. In jedem Fall sind die damit verbundenen Folgen außerhalb eines Totalschadens anhand der konkreten Versicherungsbedingungen zu prüfen.

Wer entscheidet, muss alles auf den Prüfstand stellen: Oftmals wird es in der Gesamtschau besser sein, die Gebäude in der gleitenden Neuwertversicherung zu belassen und durch Vergleich der Versicherungskonditionen oder im Einzelfall auch durch Vereinbarung einer Höchstentschädigung für überdimensionierte Gebäude Versicherungsprämie einzusparen, ohne maßgeblichen Versicherungsschutz zu verlieren.

*▶ Ist eine Versicherung zum Zeitwert in der Regel günstiger als die gleitende Neuwertversicherung, oder warum entscheiden sich manche Eigentümer für diese Variante?*

Bei der Zeitwertversicherung wird der Versicherungswert in der Regel vom Versicherungsnehmer festgelegt. Der Versicherungsnehmer muss also unter Berücksichtigung des Alters des Gebäudes den aktuellen Wert (Zeitwert) festlegen. Soweit ein Totalschaden vorliegt, ist dieser Wert dann Grundlage einer Entschädigungsleistung. Bei einem Teilschaden prüft der Versicherer zunächst, ob der Zeitwert korrekt ermittelt wurde, insoweit gegebenenfalls eine Unterversicherung vorliegt. Ferner prüft der Versicherer, inwieweit Abzüge vorzunehmen sind, da das Gebäude zum Neuwert repariert wird (es werden ja neuwertige Baumaterialien eingesetzt).

Der Zeitwert liegt je nach Alter des Gebäudes mehr oder weniger deutlich unter dem Neuwert. Insoweit ist der Versicherungswert bei einer Zeitwertversicherung niedriger als bei einer Neuwertversicherung. Zwar ist der Prämiensatz bei einer Zeitwertversicherung (deutlich) höher, gerade bei älteren Gebäuden mit einem niedrigen Zeitwert ist die Versicherungsprämie aber natürlich geringer.

*▶ Welche Punkte halten Sie für kritisch?*

• Erstens: Bei zeitwertversicherten Gebäuden liegt systembedingt oftmals eine Unterdeckung vor, wenn es einen Teilschaden gab und das Gebäude repariert werden soll. Denn es wird ja zum Neuwert repariert.

• Zweitens: Einen korrekten Zeitwert zu ermitteln und insbesondere angesichts exorbitant steigender Baukosten

*„In einer Zeit steigender Inflation, hoher Bau- und Energiekosten können die Anpassungen in der Gebäudeversicherung viele Eigentümer hart treffen. Sie sind aber notwendig, damit ein Gebäude auch künftig ausreichend versichert ist und existenzielle Risiken abgewendet werden können.“*

Harald Frilling, ISW-Versicherungsexperte

aktuell zu halten, ist eine sehr große Herausforderung. Ob das gelingt, wage ich zu bezweifeln. Da wird es dann evtl. zu Auseinandersetzungen kommen, bei denen der Eigentümer oft den Kürzeren zieht.

*▶ Kommt es Ihrer Erfahrung nach bei einer Versicherung zum Zeitwert immer oder häufig zu einer Unterversicherung, d.h. zu einer nicht ausreichenden Deckung?*

Jedenfalls birgt die Versicherung zum Zeitwert im Gegensatz zur gleitenden Neuwertversicherung (Wert 1914) das Risiko, nicht alles hundertprozentig erstattet zu bekommen, auch wenn das vom Versicherungsnehmer ja bezweckt wird.

Außerdem: Bei zeitwertversicherten Gebäuden wird kein Unterversicherungsverzicht gewährt! Wie schon gesagt, kann das gerade bei einer (größeren) Gebäudereparatur nach einem Teilschaden sehr ärgerlich werden. Im Schadenfall können Sie auf einen mit dem Versicherer vereinbarten Unterversicherungsverzicht unseres Erachtens nach nicht verzichten.

*▶ Was können Versicherungsnehmer tun, damit wirklich alle Schäden beglichen werden?*

Sie sollten nicht nur auf die für sie richtige Versicherung achten, sondern auch auf Zusatzleistungen. Wichtig wäre beispielsweise die Vereinbarung einer sogenannten „liberalen Wiederaufbauklausel“; sie sorgt dafür, dass der Neuwertanteil auch gezahlt wird, wenn ein vergleichbares Gebäude an einem anderen Ort errichtet wird. Spezialisierte Versicherungsvermittler haben zudem über zusätzliche Erweiterungen der liberalen Wiederaufbauklausel weiteren Spielraum ausgehandelt, was letztlich den Betrieben beim Wiederaufbau zugute kommt. Danach sollten Sie fragen!

Die Schadenerfahrung zeigt, dass der Abbruch der Brandruine und das behördlich begleitete Aufräumen und Entsorgen in den letzten Jahren sehr teuer geworden sind. Bei einigen Versicherern sind die Aufräum- und Abbruchkosten als zusätzliche Versicherungsleistung auf den Zeitwert des Gebäudes begrenzt.

Bei zeitwertversicherten Gebäuden gibt es einen weiteren beachtenswerten Punkt: Viele Versicherer bieten keine Sturmversicherung an.

*Herzlichen Dank für das Gespräch!*