

## Ursachen der Preissteigerungen

Wie kommt es eigentlich zu den gewaltigen Kostensteigerungen? Diese sind ein Verbund aus mehreren aufeinander folgenden Ereignissen.

- Die Preise für Baumaterial entwickeln sich **weiterhin** sehr dynamisch. Das statistische Bundesamt hat ermittelt, dass alle Baustoffe im ersten Halbjahr des laufenden Jahres teurer gewesen sind als im Jahr zuvor. Während sich Baustoffe mineralischen Ursprungs seitdem weiter stark verteuert haben, sanken die Preise für holz- und ölbasierte Baustoffe teilweise deutlich. Die Verteuerung bei den mineralischen Baustoffen ist hingegen massiv:

Der Preis für Zement stieg im Vergleich zum Vorjahr um 41,7 %.

Kalk und gebrannter Gips verteuerten sich um 39,7 %.

Die Preise für keramische Dachziegel erhöhten sich um 28,7 %.

Ebenfalls stiegen die Preise für Beton und Bausand um mehr als 20 %.

Einen positiven Trend ergab die Preisentwicklung für Bauholz. Dieser sank, im Vergleich zu 2022, um 18,6 Prozent. Das Niveau liegt damit aber immer noch über dem des ersten Halbjahres 2021 (der Preisanstieg von 2021 bis 2023 beträgt immer noch 13 %). Auch bei allen anderen Baustoffen zeigen sich im Vergleich zum 2021 erheblich Preiszuwächse. Spitzenreiter ist der Stabstahl, der sich um 86,9 Prozent verteuerte. Die Gründe für die Preisentwicklung sind vor allem die gestiegenen Energiepreise, Lieferengpässe und Materialknappheit. (Quelle: [Wegen hoher Baupreise: Wohngebäudeversicherung wird teurer \[hausundgrund-verband.de\]](#))

- Der Preis für Erdgas und Strom in der Industrie sank im Vorjahresvergleich zwar deutlich, liegt jedoch immer noch bei einem Zuwachs von über 5 % im Direktvergleich zum Jahr 2021.
- Zwar sinkt die Zahl der Neubauten seit Sommer des Jahres 2022, die Zahl neuer Genehmigungen ist jedoch weiterhin höher als die Zahl der Fertigstellungen (Bauüberhang). Der Bauüberhang stieg vom 31.12.2021 bis zum 31.12.2022 erneut um circa 3 % für Gebäude sowie um 4,5 % für neue Wohnungen. Der Bauüberhang wirkt sich unmittelbar auf die Preise aus. Durch den Nachfrageüberhang verteuern sich die Bauleistungen. Dieser Effekt wird durch die Lohnsteigerungen aufgrund des Fachkräftemangels nochmals verstärkt. (Quelle: [Statistisches Bundesamt Deutschland - GENESIS-Online: Statistik: 31131 \[destatis.de\]](#))

Aus all diesen Faktoren ergibt sich eine marktweite Inflation, die eben auch die Versicherungsbranche betrifft. Genau diese Wirkung zeigt der Baupreisindex für Wohngebäude, der erneut ansteigt.

Das Ergebnis der aktuellen Preissteigerung lässt sich entsprechend nicht nur auf eine Ursache zurückführen.

## Welche Beitragsanpassungen ergeben sich nun für Sie?

Für Verträge, die mittels der gleitenden Neuwertversicherung berechnet werden, kommen die 7,52 Prozent zum Tragen. Je nach Konzept und Berechnungsart wird es eine zusätzliche Anpassung geben.

Um die Notwendigkeit der Erhöhung besser nachvollziehen zu können, finden Sie nachfolgend eine Grafik zur Schaden-Kosten-Quote der Branche in den Jahren 2012 bis 2022.

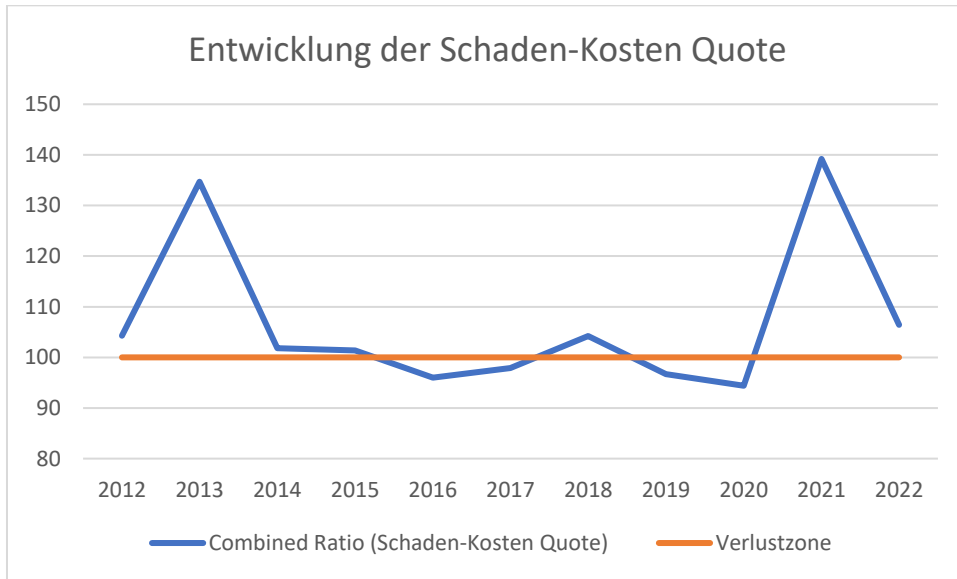


Abbildung 1: Entwicklung der Combined Ratio von 2012-2022 (Eigene Darstellung Quelle: GDV <https://www.gdv.de/gdv/statistik/statistiken-zur-deutschen-versicherungswirtschaft-uebersicht/schaden-und-unfallversicherung/geschaeftsentwicklung-in-der-verbundenen-wohngebäudeversicherung-137968>)

Die Schaden-Kosten-Quote gibt Aufschluss über die Schaden- und „Kosten“-Intensität des Geschäfts. Solange die Combined Ratio unter 100 % liegt, erzielt das Versicherungsunternehmen Gewinn. Betrachtet man den Verlauf der letzten Jahre, fällt auf, dass die Branche insbesondere im Jahr 2021 deutlich in der Verlustzone lag. In den Jahren 2016 bis 2017 und 2019 bis 2020 konnten zwar marginal Gewinne erzielt werden, jedoch liegt die Branche in der 10 Jahres-Betrachtung bei durchschnittlich 117,7 %.

Neben dem jährlichen Anpassungsfaktor wurde in den zurückliegenden Jahren vereinzelt eine zusätzliche Prämienerrhöhung durch einen Versicherer gefordert. Im Zuge dieser Entwicklung werden erneut einige Marktteilnehmer der Branche in diesem Jahr eine Erhöhung durchführen.

Wichtig ist zu beachten: Versicherung ist u. a. ein Risikoausgleich im Kollektiv. Dies klingt erst einmal wenig aussagekräftig, bedeutet aber, dass für einen Versicherer nicht ein einzelner Vertrag oder ein Bestand eines Maklers zählt, sondern die Summe aller Verträge.

Angenommen, Sie zahlen 500 € Jahresnettobeitrag für Ihre Versicherung. Erleben Sie einen Schaden in Höhe von 5.000 €, die der Versicherer zahlt, müsste er Ihre Prämie über mehr als 10 Jahre (weitere unternehmerische Kosten) ohne weiteren Schaden einnehmen, um wieder einen Gewinn zu erzielen.

Betrachtet man diese Position losgelöst, würde der Versicherer Ihnen kein Angebot zu einer Versicherung unterbreiten. Aber er hat ja nicht nur einen Vertrag, sondern 20 zu gleichen Konditionen. Also nimmt er pro Jahr 10.000 € ein und betrachtet nicht den einzelnen Vertrag, sondern das Kollektiv, was ihm grob 5.000 € erwirtschaftet. Dieses Kollektiv ist aktuell in der Gebäudeversicherung leider nicht mehr gewinnbringend.

Unter dem Strich steht somit: Die Erhöhung der Baupreise begründet den Anstieg des Anpassungsfaktors um 7,52 Prozent. Darüber hinaus sind die Schadenzahlungen der Versicherer so hoch, wodurch die Sparte Wohngebäude immer noch rote Zahlen schreibt. Eben dieser Anteil ist im Index nicht berücksichtigt. Dadurch sind Versicherer gezwungen, zusätzlich eine Beitragserhöhung zu verlangen.