

Ursachen der Preissteigerungen

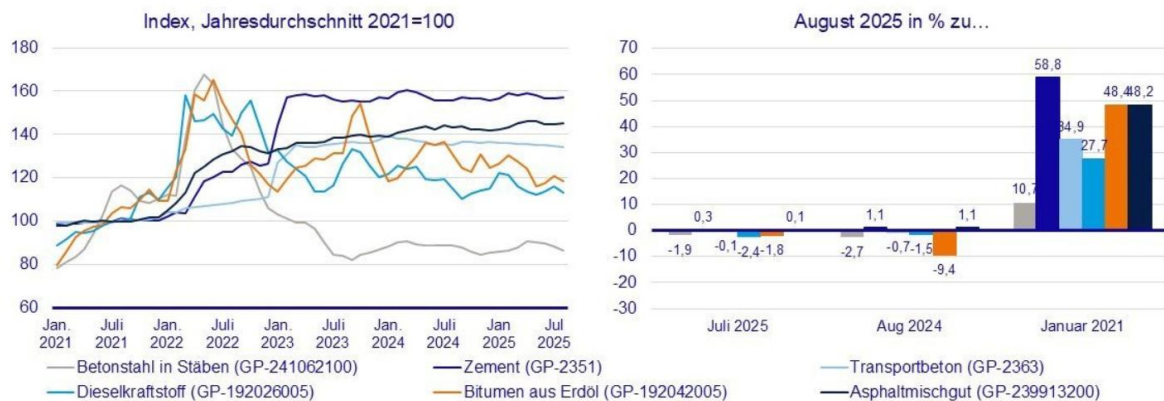
Wie kommt es eigentlich zu den gewaltigen Kostensteigerungen? Seit Jahren ist es ein Verbund aus mehreren sich ergänzenden externen Ereignissen. Diese Vielschichtigkeit führt dazu, dass viele unterschiedliche Elemente in die Preissteigerung einfließen.

- Die Preise für Baumaterial entwickeln sich weiterhin volatil. Das Preisniveau lag im August 2025 bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Niveau vom Jahresbeginn 2021, dem Beginn der starken Preissteigerungen:

- Zement: Der Preis lag im August 2025 um 59 % über dem Niveau von Januar 2021
- Das gleiche trifft auf den Preis für Transportbeton zu: Dieser lag im August 2025 um 35 % über dem Niveau von Januar 2021.
- Der Preis für Asphalt ist seit 2021 um +48 % gestiegen.

Ab 2021 deutliche Preissteigerungen (u.a. durch Lieferengpässe) bei Baumaterialien. Seit Mitte 2022 leichte Beruhigung bei einigen Produkten.

Erzeugerpreisindizes (ohne MwSt.), Index 2021=100



Quelle: Statistisches Bundesamt | BAUINDUSTRIE | Kraus

- Ein zusätzlicher Faktor ist die Lage am Arbeitsmarkt im Baugewerbe. Laut einer aktuellen Studie des Wirtschaftsprüfers PwC beklagen 81% der Unternehmen Fachkräftemangel. Diese Engpässe führen zu Verzögerungen bei Bauprojekten und erhöhen den Kostendruck auf die Unternehmen.

Die Löhne und Entgelte im Baugewerbe in Deutschland haben sich zwischen 2020 und 2025 deutlich erhöht, was sich direkt auf die Baukosten auswirkt.

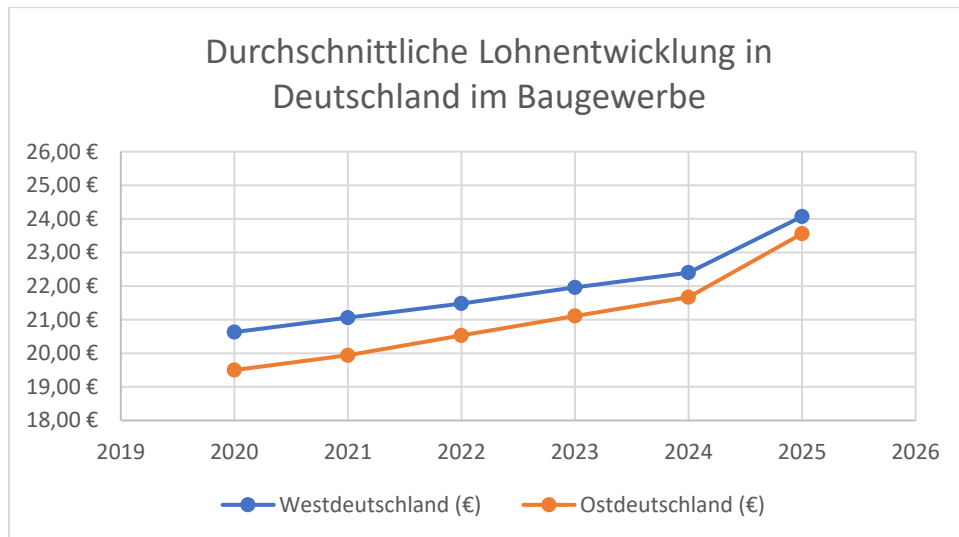


Abbildung 1: Eigene Darstellung (Quelle: <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/bauwirtschaft-im-zahlenbild/loehne-im-bauhauptgewerbe>)

- Beachtet werden muss auch der extreme Anstieg der Transportpreise, welcher sich direkt auf die Baupreise auswirkt. Die Zahl der aktiven Transportunternehmen nimmt stetig ab, viele Spediteure ziehen sich aus dem deutschen Markt zurück, hierzu kommt der anhaltenden Fahrermangel. Bedingt durch die stetige Abnahme der Kapazitäten stiegen die Transportpreise auch im Jahr 2025 weiter an. Beispiel: Bis April 2025 stiegen die durchschnittlichen Frachtpreise von Deutschland nach Dänemark um circa 36 Prozent, nach Italien um 11,8 Prozent und auf weiteren Strecken wie nach Frankreich und in die Niederlande um 6 bis 8 Prozent.

Aus all diesen Faktoren ergibt sich eine marktweite Inflation, die eben auch die Versicherungsbranche trifft. Genau diese Wirkungen schlagen sich im erneut ansteigenden Baupreisindex für Wohngebäude nieder.

Welche Beitragsanpassungen ergeben sich nun für Sie?

Für Verträge, die mittels der gleitenden Neuwertversicherung berechnet werden, kommen die 4,22 Prozent (Anpassungsfaktor) zum Tragen. Darüber hinaus wird es jedoch noch eine zusätzliche Anpassung geben.

Neben dem jährlich ermittelten Anpassungsfaktor werden erneut viele Marktteilnehmer der Versicherungsbranche in diesem Jahr eine zusätzliche Erhöhung vornehmen.

Grund hierfür ist unter anderem die Schaden-Kosten-Quote der Versicherer. Diese gibt Aufschluss über die Schaden- und „Kosten“-Intensität des laufenden Geschäfts. Solange die Combined Ratio unter 100 % liegt, erzielt das Versicherungsunternehmen Gewinn. Ein Blick auf die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt jedoch, dass die Branche wiederholt in den Verlustbereich gerutscht ist. Im Jahr 2024 konnte größtenteils die schwarze Null bilanziert werden. Für das Jahr 2025 rechnen Experten maximal nur mit marginalen Überschüssen.

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 der Bestand eines Maklers entscheidend, sondern die Summe aller Verträge ausschlaggebend ist.

Angenommen, Sie zahlen 500 € Jahresnettobeitrag für Ihre Versicherung. Tritt nun ein Schaden in Höhe von 5.000 € ein, der in voller Höhe beglichen wird, so müsste der Versicherer die Prämie über mehr als 10 Jahre (u. a. weitere unternehmerische Kosten, wie z. B. Verwaltung einkalkuliert) ohne Eintritt weiterer Schäden einnehmen, um wieder in die Gewinnzone zu kommen. Betrachtet man diese Position losgelöst von anderen Verträgen oder Sparten, würde der Versicherer kein Angebot zu einer Versicherung unterbreiten. Aber (und hier zeigt sich die Stärke des Kollektivs) bestehen beim Versicherer, neben Ihrem, weitere Verträge (beispielhaft 20 Stück) zu gleichen Konditionen. Somit setzt die Versicherung pro Jahr 10.000 € um, was nach Abzug des Schadens (5.000 €) zu einem fiktiven Ertrag (ohne die Verwaltungskosten zu betrachten) von 5.000 € führt. Eine Versicherung betrachtet nie den einzelnen Vertrag, sondern das gemeinschaftliche Kollektiv. Doch dieses Kollektiv zeigt sich über die 2020er Jahre in der Gebäudeversicherung nicht mehr im Gleichgewicht.

Unter dem Strich steht somit: Die Erhöhung der Baupreise begründet den Anstieg des Anpassungsfaktors um 4,22 Prozent. Darüber hinaus sind die Schadenzahlungen der Versicherer so hoch, sodass 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 und zusätzlich bereits für das kommende Jahr vor auszuplanen. Denn eines ist klar, von einer akuten Senkung der durchschnittlichen Schadenkosten und -aufwände ist nicht auszugehen.