

Kurzstudie

**Wohngebäudeversicherungen
- Kosten in Abhängigkeit von der Bauart -**

im Auftrage der

**Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohn-
nungsbau e.V.**



Hannover, März 2017

Auftraggeber:



Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V.
Kochstraße 6-7
10969 Berlin

Anschrift der Verfasser:

Dipl.-Oek. Matthias Günther
Dipl.-Oek. Anna Rieger
Gretchenstr. 7, 30161 Hannover
Telefon (0511) 99 0 94-0, Telefax (0511) 99 0 94-30
E-Mail: info@pestel-institut.de
Internet: www.pestel-institut.de

Wohngebäudeversicherungen - Kosten in Abhängigkeit von der Bauart -

1 Ausgangslage und Ziel der Untersuchung

In der Regel wird für jedes Wohngebäude eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen. Bei kreditfinanzierten Objekten ist eine solche Versicherung obligatorisch.

Zur risikogerechten Einstufung unterschiedlicher Arten von Wohngebäuden erfolgt eine Einstufung von Gebäuden in Bauartklassen. Abhängig vom Versicherungszweig (z. B. landwirtschaftlich, gewerblich, industriell, privat) und der Tarifgestaltung werden zahlreiche Bauartklassen unterschieden. Differenziert wird dabei nach dem Aufbau der Außenwände und der Dachung. Eine Einteilung für private, zu Wohnzwecken genutzte Gebäude zeigt **Ansicht 1**.

Ansicht 1: Bauartklassen (BKL) für Wohngebäude

BKL	Außenwände	Dachung
BAK I	Massiv-Mauerwerk, Beton	Hart, z.B. Ziegel, Schiefer, Betonplatten, Metall, gesandete Dachpappe
BAK II	Stahl- oder Holzfachwerk mit Stein- und Glasfüllung; Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion mit Wandplattenverkleidung aus nicht brennbarem Material (z.B. Profilblech, Asbestzement; kein Kunststoff)	Hart, z.B. Ziegel, Schiefer, Betonplatten, Metall, gesandete Dachpappe
BAK III	Holz, Holzfachwerk mit Lehmfüllung, Holzkonstruktion mit Verkleidung jeglicher Art, Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion mit Wandplattenverkleidung aus Holz oder Kunststoff, Gebäude mit einer oder mehreren offenen Seiten	Hart, z.B. Ziegel, Schiefer, Betonplatten, Metall, gesandete Dachpappe
BAK IV	wie Klasse I oder II	Weich z.B. vollständig oder teilweise Eindeckung mit Holz, Ried, Schilf, Stroh u.ä.

Fertighäuser werden in Fertighausgruppen (FHG) eingestuft, deren Gruppeneinteilung (vgl. **Ansicht 2**) mit den Bauartklassen vergleichbar ist.

Ansicht 2: Fertighausgruppe (FHG) für Wohngebäude

FHG I	In allen Teilen - einschl. der tragenden Konstruktion - aus feuerbeständigen Bauteilen (massiv)	hart, z.B. Ziegel, Schiefer, Betonplatten, Metall, gesandete Dachpappe
FHG II	Fundament massiv, tragende Konstruktion aus Stahl, Holz, Leichtbauteilen oder dergleichen, außen mit feuerhemmenden Bauteilen bzw. nicht brennbaren Baustoffen verkleidet (z.B. Putz, Klinkersteine, Gipsplatten, Asbestzement, Profilblech, kein Kunststoff)	hart, z.B. Ziegel, Schiefer, Betonplatten, Metall, gesandete Dachpappe
FHG III	Wie FHG II, jedoch ohne feuerhemmende Ummantelung bzw. Verkleidung	hart, z.B. Ziegel, Schiefer, Betonplatten, Metall, gesandete Dachpappe

Bei einigen Versicherungen erfolgt die Unterscheidung zur Einstufung des Risikos weniger differenziert und es wird nur zwischen „massiv“ und „nicht massiv“ unterschieden. Ziel der Untersuchung ist die Herausarbeitung von Preisunterschieden unterschiedlicher Bauarten im Rahmen der Wohngebäudeversicherung.

2 Vorgehensweise

Im Rahmen einer Internetrecherche wurden für definierte, preisgleiche neue Wohngebäude unterschiedlicher Bauart die Jahresprämien der Gebäudeversicherung für vier Standorte eruiert. Es ist unerheblich, ob die tatsächlichen Baukosten von den hier angesetzten Kosten abweichen. Wesentlich ist die angesetzte Preisgleichheit und damit der identische Versicherungswert der Gebäude. Die Definition der Wohngebäude zeigt **Ansicht 3**.

Ansicht 3: Wohngebäuedefinition für die Recherche der Wohngebäudeversicherungskosten

	Einfamilienhaus	Mehrfamilienhaus
Anzahl WE	1	8
Baujahr	2017	2017
Wohnfläche (m ²)	120	640
Neubaukosten (ohne Grundstück und Grunderwerbsteuer)	300.000 €	1.500.000 €
Anzahl Garagen	1	10
Keller vorhanden	ja	ja
Dachform	Satteldach	Satteldach
Dach	DG nicht ausgebaut	DG nicht ausgebaut
Selbstnutzung	ja	nein
Ausstattung	mittel	k.A.

Eine weitere Voraussetzung für einen fairen Vergleich ist die Abdeckung identischer Risiken. Hier wurde die schon fast klassische Auswahl getroffen, wie aus **Ansicht 4** hervorgeht.

Ansicht 4: Durch die Wohngebäudeversicherung abzusichernde Risiken und zusätzliche prämienrelevante Ansätze

Risiko	Einfamilienhaus	Mehrfamilienhaus
Feuer/Blitzschlag, Sturm/Hagel, Leitungswasser	ja	ja
Elementarschäden	ja	ja
Glasversicherung	nein	nein
Selbstbeteiligung	nein	nein
Mindestlaufzeit	1 Jahr	1 Jahr

Um möglicherweise vorhandene regionale Besonderheiten abzubilden, wurden als Standorte für die neuen Wohngebäude Lübeck, Cottbus, Asperg (Baden-Württemberg) und Münster ausgewählt.

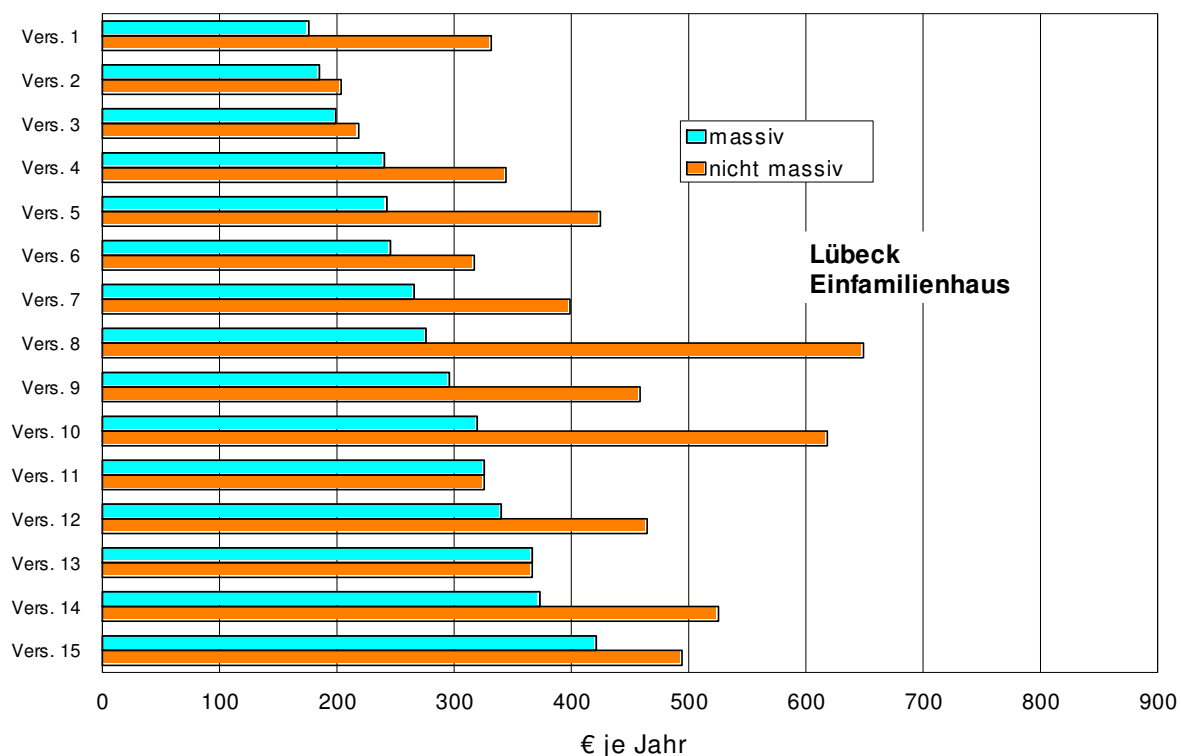
3 Ergebnisse

3.1 Einfamilienhäuser

Bei Einfamilienhäusern konnten von 41 Versicherern 15 identifiziert werden, die im Rahmen eines Tarifes beide Gebäudearten mit identischer Risikoabdeckung versichern. Teils werden Holzhäuser, bei manchen Versicherern auch Fachwerkhäuser, grundsätzlich nicht versichert, teils werden für die unterschiedlichen Bauartklassen separate Tarife (mit entsprechend unterschiedlichen Leistungen) angeboten oder es gibt schlicht keinen online-Kalkulator.

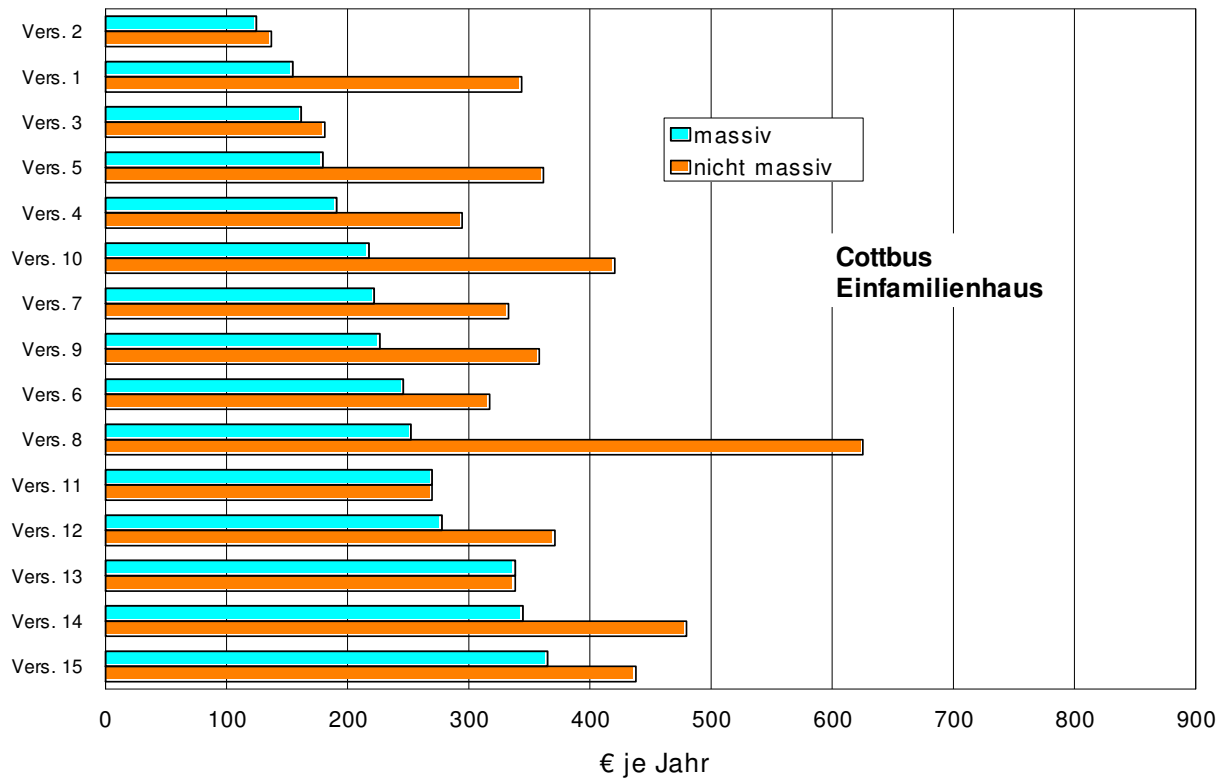
Die Jahresprämien zeigen die Ansichten 5 bis 8 für die vier Standorte.

Ansicht 5: Jahresprämien für das definierte Einfamilienhaus nach der Bauweise (massiv/nicht massiv) in Lübeck



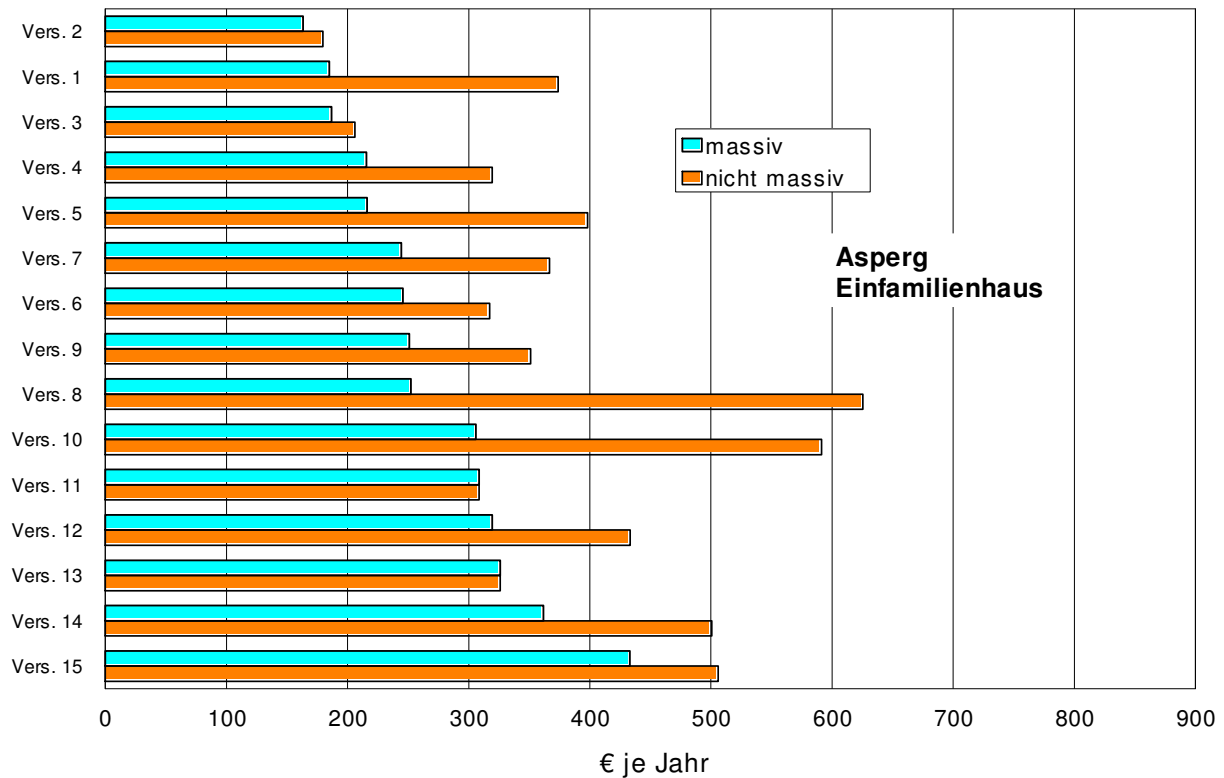
Für den Standort Lübeck liegt der Mittelwert der Jahresprämie bei Massivbauten bei 284,90 €, bei „nicht massiv“ ausgeführten Einfamilienhäusern bei 409,50 €. Die „nicht massive“ Bauweise ist im Durchschnitt 44 % teurer als Massivbauten. Zwei Versicherungen bieten unabhängig von der Bauart eine identische Prämie, diese liegt jedoch beim Massivbau 85 % über dem preiswertesten Anbieter und bei „nicht massiven“ Gebäuden 60 % über dem preiswertesten Anbieter.

Ansicht 6: Jahresprämien für das definierte Einfamilienhaus nach der Bauweise (massiv/nicht massiv) in Cottbus



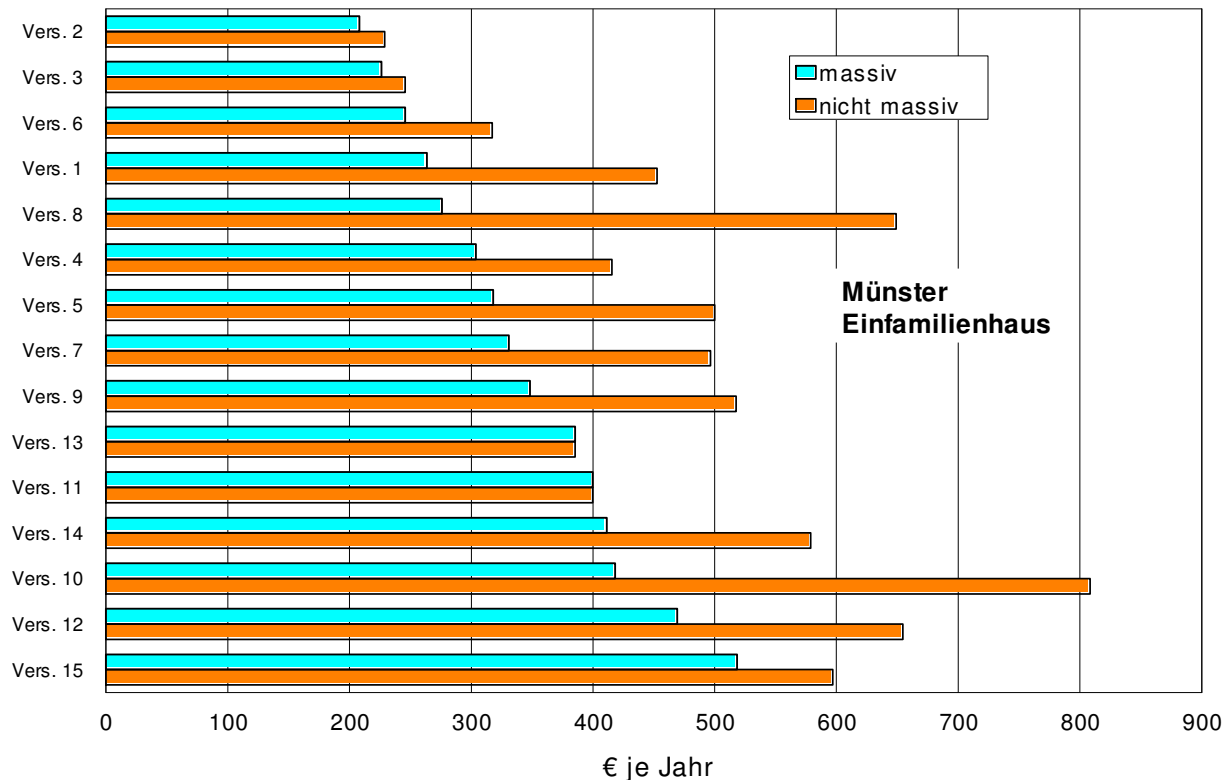
Für den Standort Cottbus liegt der Mittelwert der Jahresprämie bei Massivbauten bei 258,10 €, bei „nicht massiv“ ausgeführten Einfamilienhäusern bei 351,30 €. Die „nicht massive“ Bauweise ist im Durchschnitt 48 % teurer als Massivbauten. Zwei Versicherungen bieten unabhängig von der Bauart eine identische Prämie, diese liegt jedoch beim Massivbau 116 % über dem preiswertesten Anbieter und bei „nicht massiven“ Gebäuden 97 % über dem preiswertesten Anbieter.

Ansicht 7: Jahresprämien für das definierte Einfamilienhaus nach der Bauweise (massiv/nicht massiv) in Asperg



Für den Standort Asperg liegt der Mittelwert der Jahresprämie bei Massivbauten bei 267,70 €, bei „nicht massiv“ ausgeführten Einfamilienhäusern bei 386,90 €. Die „nicht massive“ Bauweise ist im Durchschnitt 45 % teurer als Massivbauten. Zwei Versicherungen bieten unabhängig von der Bauart eine identische Prämie, diese liegt jedoch beim Massivbau 89 % über dem preiswertesten Anbieter und bei „nicht massiven“ Gebäuden 72 % über dem preiswertesten Anbieter.

Ansicht 8: Jahresprämien für das definierte Einfamilienhaus nach der Bauweise (massiv/nicht massiv) in Münster (Westfalen)



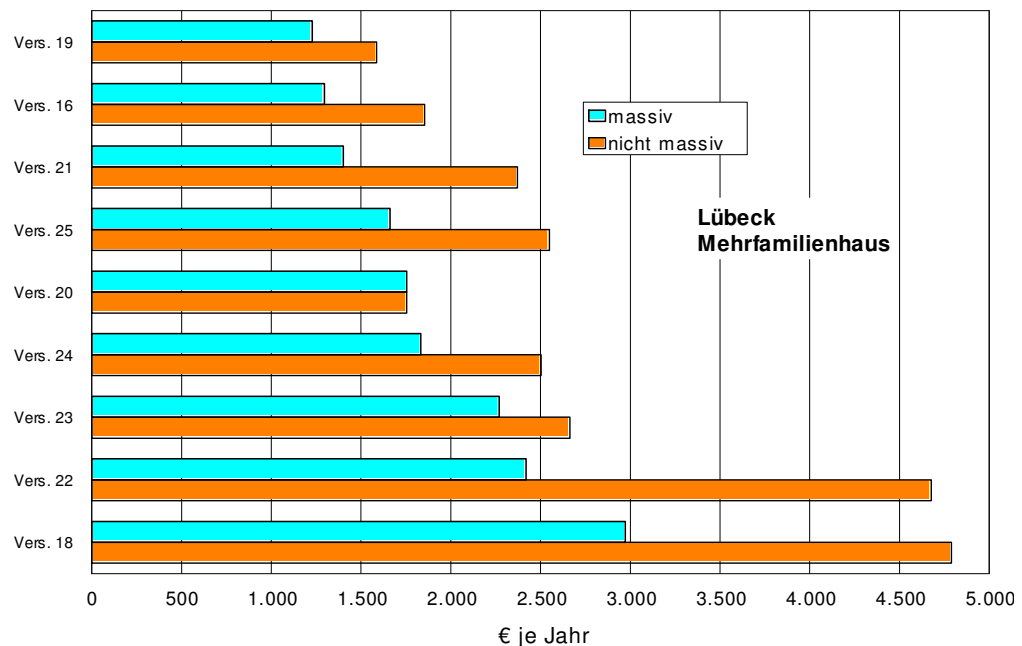
Für den Standort Münster liegt der Mittelwert der Jahresprämie bei Massivbauten bei 341,50 €, bei „nicht massiv“ ausgeführten Einfamilienhäusern bei 483,20 €. Die „nicht massive“ Bauweise ist im Durchschnitt 41 % teurer als Massivbauten. Zwei Versicherungen bieten unabhängig von der Bauart eine identische Prämie, diese liegt jedoch beim Massivbau 85 % über dem preiswertesten Anbieter und bei „nicht massiven“ Gebäuden 111 % über dem preiswertesten Anbieter.

Wie zu erwarten, weisen „nicht massiv“ ausgeführte Einfamilienhäuser über alle Versicherer und die geprüften Standorte eine höhere Jahresprämie in der Gebäudeversicherung auf als Massivbauten. Weiterhin fällt die starke Spreizung der Prämien auf. Obwohl der teuerste Anbieter (350 % bis 580 % über dem preiswertesten Anbieter) nicht berücksichtigt wurde, finden sich bei identischer Risikoabsicherung im Vergleich zum preiswertesten Anbieter Versicherer, deren Jahresprämie um 100 % bis 200 % darüber liegt.

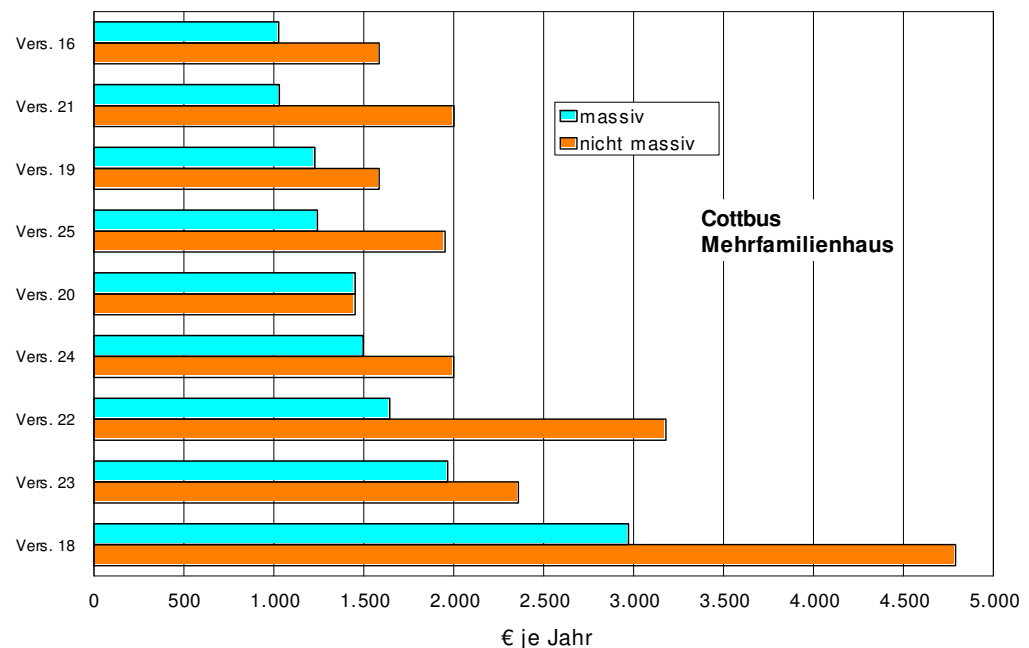
3.2 Mehrfamilienhäuser

Bei Mehrfamilienhäusern reduziert sich die Zahl an Versicherungsunternehmen, die diesen Gebäudetyp versichern und eine online-Prämienkalkulation zulassen, auf 10 Unternehmen. Weiterhin waren über das online-Portal nur Gebäude bis maximal 8 Wohnungen kalkulierbar. Da der günstigste Anbieter nur Gebäude bis maximal 6 Wohnungen und 500 m² Wohnfläche versichert, wurde der Anbietervergleich auf 9 Versicherer reduziert. Die Ergebnisse sind denen des Einfamilienhausvergleichs sehr ähnlich. Die Ansichten 9 bis 12 zeigen die Ergebnisse für die vier Standorte.

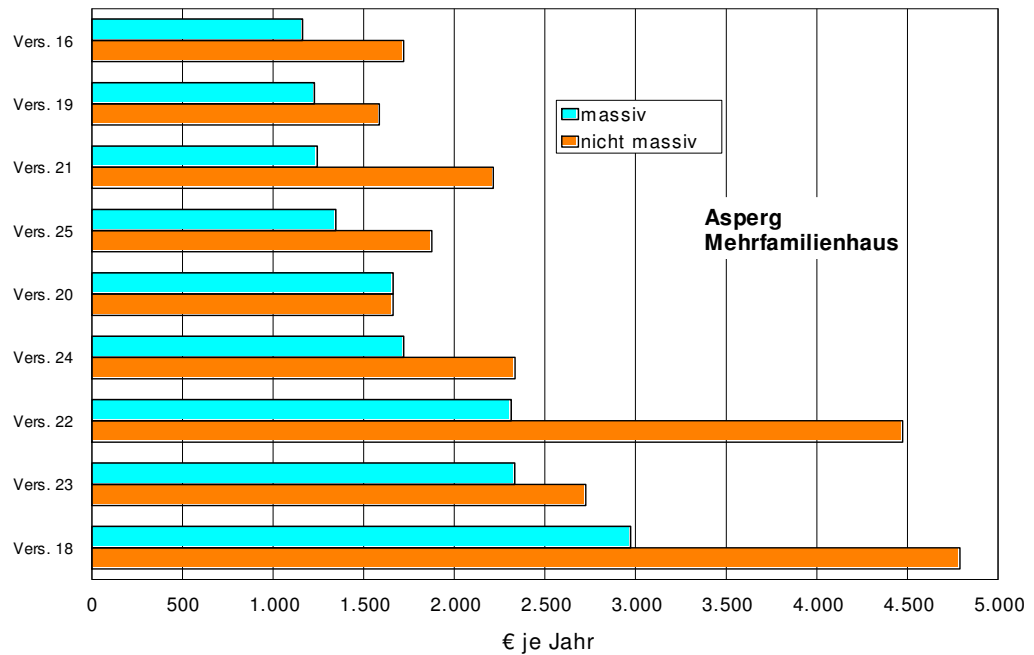
Ansicht 9: Jahresprämien für das definierte Mehrfamilienhaus nach der Bauweise (massiv/nicht massiv) in Lübeck



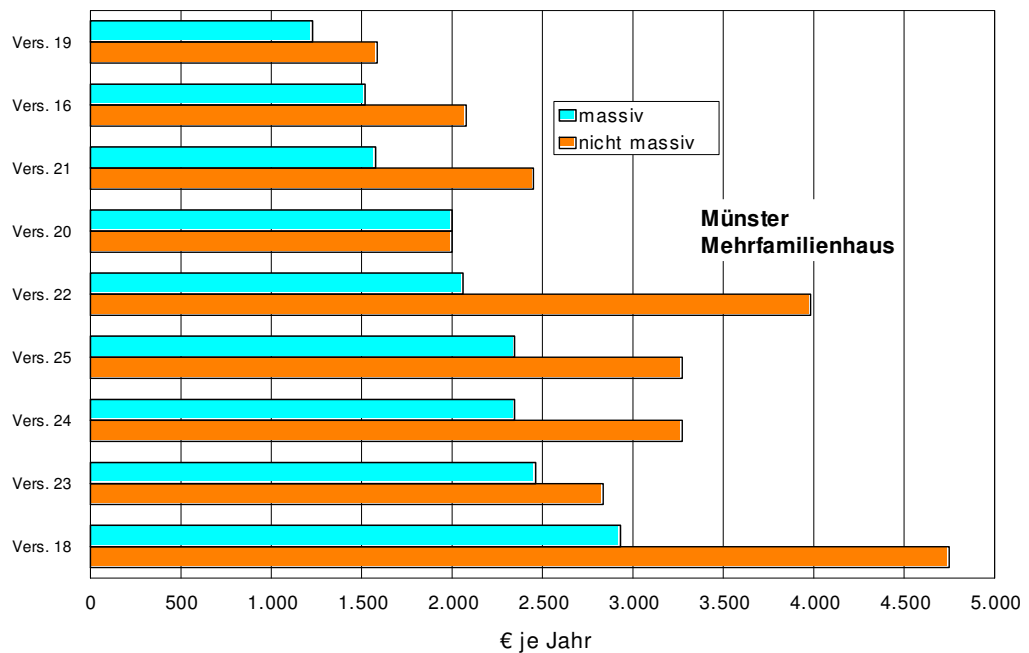
Ansicht 10: Jahresprämien für das definierte Mehrfamilienhaus nach der Bauweise (massiv/nicht massiv) in Cottbus



Ansicht 11: Jahresprämien für das definierte Mehrfamilienhaus nach der Bauweise (massiv/nicht massiv) in Asperg



Ansicht 12: Jahresprämien für das definierte Mehrfamilienhaus nach der Bauweise (massiv/nicht massiv) in Münster



Der Aufpreis für „nicht massive“ Bauten liegt im Durchschnitt zwischen 40 % und 47 %. Beim Mehrfamilienhaus bleibt nur ein Anbieter mit identischen Prämien für „massive“ und „nicht massive“ Bauten. Am Standort Cottbus bietet dieser Versicherer die günstigste Prämie für „nicht massive“ Mehrfamilienhäuser.

4 Fazit

Viele Versicherer bieten grundsätzlich keine Gebäudeversicherung für „nicht massive“ Bauten. Nur zwei Versicherer bieten für „massive“ und „nicht massive“ Gebäude identische Jahresprämien an.

Die weit überwiegende Mehrheit der Versicherungsunternehmen stuft das Schadensrisiko „nicht massiver“ Wohngebäude deutlich höher ein als das von Massivbauten und verlangt entsprechend höhere Versicherungsprämien. Im Durchschnitt liegen die Versicherungsprämien um 40% bis 50 % über den Prämien für Massivbauten.