

Warum eine präzise Bewertung der Wiederherstellungskosten für die Gebäudeversicherung unerlässlich ist

Thought Leadership

Wenn Sie sicherstellen möchten, dass Ihre Immobilie im Schadenfall angemessen versichert sind, unterstützt Sie dieser Überblick bei den wichtigsten ersten Schritten. Er zeigt auf, warum regelmäßige und professionelle Bewertungen der Wiederherstellungskosten unerlässlich sind, welche Risiken durch Unterversicherung entstehen können und welche Faktoren für eine korrekte Ermittlung der Versicherungssumme berücksichtigt werden müssen.

Einleitung

Immobilien zählen für Eigentümer als auch Investoren zu den wichtigsten Vermögenswerten. Versicherungen bieten dabei einen unverzichtbaren Schutz vor unvorhersehbaren Ereignissen. Doch die Gefahr der Unterversicherung bleibt ein dauerhaftes Risiko, das diesen Schutz erheblich beeinträchtigen kann. Laut dem Chartered Institute of Loss Adjusters sind über 40% der Schadensfälle von Unterversicherung betroffen, was Eigentümer im Ernstfall erheblichen finanziellen Einbußen aussetzt.

Die Hauptursache für Unterversicherung liegt häufig im raschen Anstieg der Bau-, Material- und Arbeitskosten, die in den letzten Jahren stark gestiegen sind. Ohne eine regelmäßige Überprüfung können Versicherungssummen schnell unzureichend werden. Während eine Unterversicherung im Schadenfall für den Versicherungsnehmer zu nicht ausreichenden Auszahlungen führt, kann eine Überversicherung unnötig hohe Prämien verursachen. Die Lösung liegt in regelmäßigen, professionellen Bewertungen der Wiederherstellungskosten.



Unterversicherung liegt vor, wenn der angegebene Versicherungswert einer Immobilie zu niedrig angesetzt ist, um die vollständigen Wiederherstellungskosten für einen Neubau in gleicher Art und Güte abzudecken. In solchen Fällen wenden Versicherer in der Regel die sogenannte „Durchschnittsklausel“ („Condition of Average“) an, wodurch die Entschädigungszahlung anteilig zur Höhe der Unterversicherung gekürzt wird.

Beispiel: Ist eine Immobilie mit 500.000 Euro versichert, obwohl der tatsächliche Wiederherstellungswert 1 Million Euro beträgt (also 50% unterversichert), wird ein Schaden in Höhe von 200.000 Euro in der Regel nur mit 100.000 Euro reguliert – die Differenz muss der Eigentümer selbst tragen.

Unterversicherung kann aus verschiedenen Gründen entstehen, unter anderem durch:

- Ungenaue oder veraltete Immobilienbewertungen
- Rasante Anstiege der Baukosten
- Unzureichende Indexanpassungen und einhergehende jährliche Erhöhungen
- Verwendung informeller Schätzungen statt professioneller Bewertungen
- Seltene Überprüfung der Versicherungssummen
- Fehlinterpretation der Umsatzsteuer
- Nichtbeachtung neuer Bauvorschriften, die die Wiederherstellungskosten erhöhen können

Umfassende Bewertungen der Wiederherstellungskosten

Umfassende Bewertungen der Wiederherstellungskosten

Eine Bewertung der Wiederherstellungskosten ermittelt die Kosten für den vollständigen Wiederaufbau (Neubau) einer Immobilie bei vollständiger Zerstörung und stellt sicher, dass die Versicherungssumme ausreichend bemessen ist.

Eine fundierte Wertermittlung umfasst:

- Vorbereitende Maßnahmen / Standortbedingungen
- Unterbau und Tragstruktur
- Fassaden und Dach
- Gebäudetechnik und Innenausbau
- Außenanlagen wie Landschaftsbau, Tore und Zäune
- Honorare für Fachplaner wie Architekten, Ingenieure und Projektmanager
- Abriss und Entsorgung von Bauschutt
- Gebühren für Genehmigungen und Einhaltung gesetzlicher Bauvorschriften
- Umsatzsteuer, abhängig vom Steuerstatus des Eigentümers und den Projektdetails



Eine fachkundige Beratung ist entscheidend, um korrekte Versicherungswerte zu ermitteln und festzulegen. Qualifizierte Gutachter – insbesondere solche, die vom Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) anerkannt sind – verfügen über das nötige Know-how, um alle Faktoren zu identifizieren und zu bewerten, die die Wiederherstellungskosten eines Neubaus beeinflussen, einschließlich spezieller Gebäudemerkmale oder möglicherweise einem erschwerten Zugang zum Grundstück. Die ausschließliche Orientierung an Durchschnittswerten reicht nicht aus, um eine angemessene, individuelle Versicherungswertermittlung sicherzustellen. Ein detaillierter Ansatz, bei dem einzelnen Bestandteilen des Wiederaufbaus spezifische Kosten zugewiesen werden, hilft dabei, die Versicherungssumme realistisch und ausreichend zu gestalten.

RICS empfiehlt alle drei Jahre eine vollständige professionelle Begutachtung, ergänzt durch jährliche Desktop-Reviews, um u.a. der Inflation Rechnung zu tragen. Jede wesentliche bauliche Veränderung, etwa ein Anbau, sollte Anlass für eine neue Bewertung sein.

Heutige Versicherungspolizen verzichten unter Umständen – wenn vertraglich vereinbart – sogar auf die Anwendung der „Durchschnittsklausel“, sofern die angegebenen Werte von qualifizierten Gutachtern ermittelt wurden – ein weiterer Beleg für die Bedeutung fachlicher Expertise.

Zurich Resilience Solutions (ZRS) stellt RICS-qualifizierte Gutachter bereit, die umfassende Wiederherstellungskostenbewertungen durchführen. Ihre elementarbasierte Kostenanalyse gewährleistet Genauigkeit und eine solide Versicherungsdeckung, sei es durch Vor-Ort-Bewertungen oder Desktop-Analysen von Gebäuden, sowie Maschinen & Einrichtungen.



Fazit

Eine präzise Bewertung der Wiederherstellungskosten ist weit mehr als eine reine Verwaltungsaufgabe. Sie ist eine entscheidende Investition in den Schutz von Immobilienwerten. Wer die Risiken der Unterversicherung kennt, alle relevanten Kosten berücksichtigt und qualifizierte Fachleute hinzuzieht, stellt sicher, dass die Versicherung auch im Ernstfall das Sicherheitsnetz bietet, für das sie gedacht ist.

Sie möchten mehr über unsere Bewertungsexpertise erfahren?
[Kontaktieren Sie uns hier.](#)

