

Ursachen der Preissteigerungen

Wie kommt es eigentlich zu den gewaltigen Kostensteigerungen? Seit 3 bis 4 Jahren ist es ein Verbund aus mehreren sich ergänzenden Ereignissen, weshalb es nicht möglich ist, die Kostensteigerung allein auf einen Faktor zurückzuführen:

- Die Preise für Baumaterial entwickeln sich weiterhin volatil. Das Preisniveau lag im Juli 2024 bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Niveau vom Jahresbeginn 2021, dem Beginn der starken Preissteigerungen durch u. a. den Ukraine Krieg. Relevante Verteuerungen gab es für diverse Materialien:
 - Der Preis für Betonstahl stieg erneut an (+ 5,0 % im Vergleich zu 2023 bzw. + 14 % im Vergleich zu 2021).
 - Die Preise für Zement und Transportbeton stabilisierten sich im Vorjahresvergleich. Sie liegen jedoch noch deutlich über dem Niveau von Januar 2021.
 - Die Preise für Bitumen, Asphaltmischgut und Dieselkraftstoff sind weiterhin sehr volatil und liegen deutlich über dem Preisniveau aus dem Jahr 2021 (+71 %, +47 %, +34 %).

Beachtet werden müssen auch die Transportverzögerungen von Baumaterialien aufgrund von mangelnden Transportkapazitäten und dem daraus resultierenden Anstieg der Transportkosten. Laut einer Studie der Commerzbank aus dem Jahr 2024 steckte jeder zwölfte Frachtcontainer in einem Stau. Auf der wichtigen Transportroute von China nach Europa verlängerte sich die Reisezeit auf einfacher Strecke um etwa zehn bis zwölf Tage im Durchschnitt.

- Der Bauüberhang sank zwar leicht im Vergleich zum Vorjahr. Er liegt aber immer noch auf dem zweithöchsten Wert seit circa 20 Jahren (Quelle: [BBSR - Fachbeiträge - Baufertigstellungen und Bauüberhänge \(bund.de\)](#))

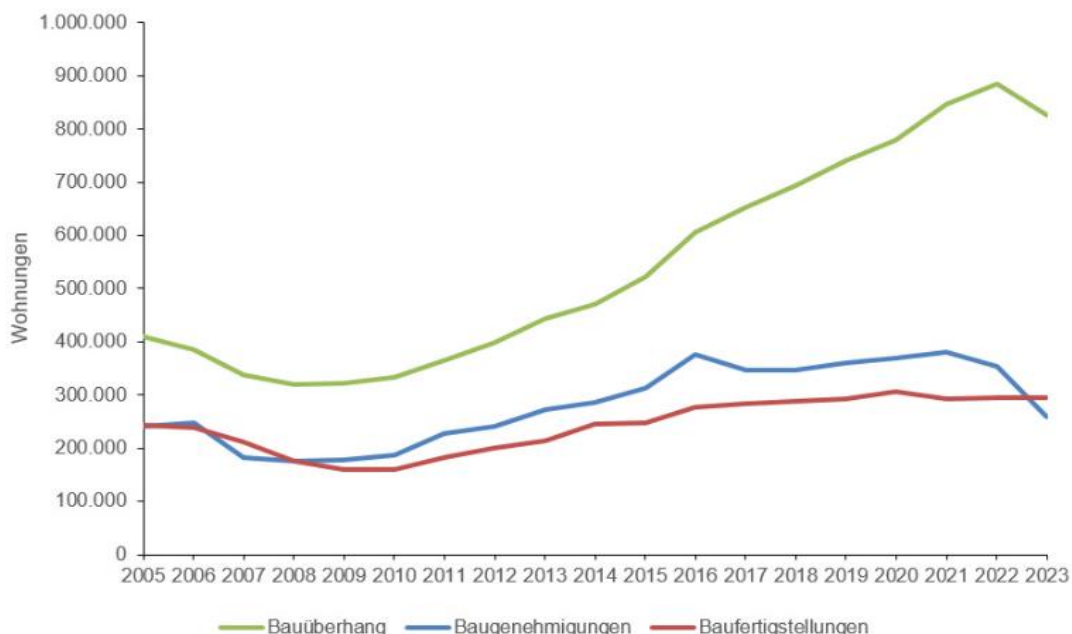


Abbildung 1: Entwicklung des Bauüberhangs (Quelle: [BBSR - Fachbeiträge - Baufertigstellungen und Bauüberhänge \(bund.de\)](#))

Ein Bauüberhang (d. h. mehr Genehmigungen als Fertigstellungen) wirkt sich unmittelbar auf die Preise aus. Durch den Nachfrageüberhang verteuern sich die Bauleistungen. Dieser Effekt wird durch die Lohnsteigerungen zusätzlich verstärkt. Die Löhne und Entgelte im Baugewerbe sind deutlich angestiegen. In Westdeutschland stiegen von 2010 bis 2024 die Tariflöhne und -gehälter im Jahresdurchschnitt um 2,5 %, in den neuen Bundesländern um 3,1 % an (Quelle: [Löhne und Entgelte im Baugewerbe deutlich erhöht – Die Deutsche Bauindustrie](#)).

- Der Preis für Erdgas und Strom in der Industrie liegt immer noch deutlich über dem des Jahres 2021. Das Auslaufen der Preisbremsen für Erdgas und Strom Ende 2023 hatte auf die von den privaten Haushalten gezahlten Preise fast keinen Einfluss. Der Gaspreis stieg gegenüber dem 2. Halbjahr 2023 um 4,0 %. Zwar sank der Strompreis erneut, allerdings führten die stark gestiegenen Netzentgelte (+19,7 % gegenüber dem 2. Halbjahr 2023) dazu, dass der Gesamtpreis für Strom im Vergleich zum Vorhalbjahr nur leicht gesunken ist (1,7 %). (Quelle: [Gaspreise für Haushalte im 1. Halbjahr 2024 um 4,0 % gestiegen - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](#))

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 2,47 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.

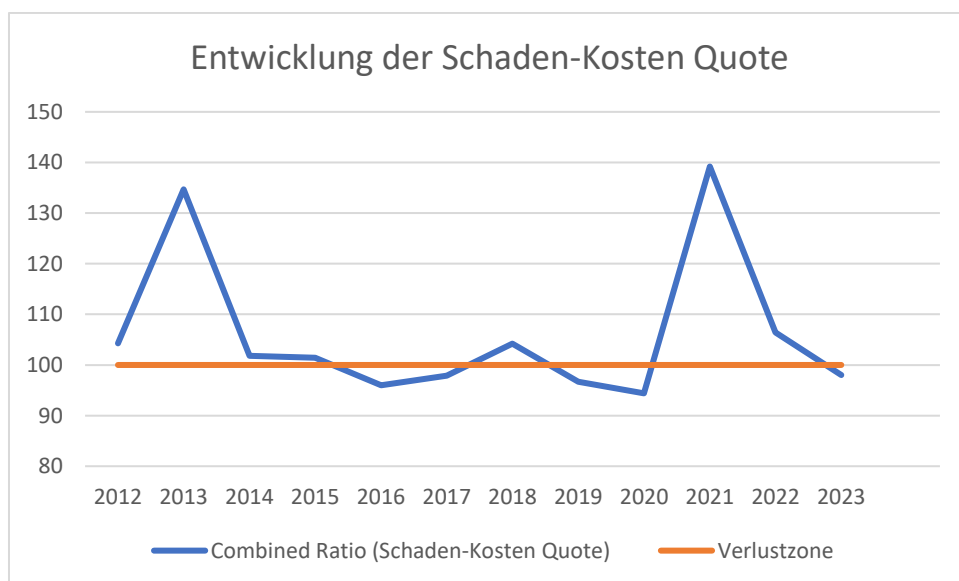


Abbildung 2: Entwicklung der Combined Ratio von 2012-2023 (Eigene Darstellung Quelle: GDV [Schaden- und Unfallversicherung: Schaden-Kosten-Quote \(adv.de\)](#))

Die Schaden-Kosten-Quote gibt Aufschluss über die Schaden- und „Kosten“-Intensität des laufenden 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 2016-2017 und 2019-2020 sowie im letzten Jahr konnten zwar marginal Gewinne erzielt werden, jedoch liegt die Branche in der 11-Jahres-Betrachtung bei durchschnittlich 115,91 %.

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 ist, 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 Erlös von 5.000 € führt. Eine Versicherung betrachtet nie den einzelnen Vertrag, sondern das gemeinschaftliche Kollektiv. Doch dieses Kollektiv gerät aktuell in der Gebäudeversicherung leider aus dem Gleichgewicht und ist nicht mehr gewinnbringend.

Unter dem Strich steht somit: Die Erhöhung der Baupreise begründet den Anstieg des Anpassungsfaktors um 2,47 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.