



Wohngebäudeversicherung: „Bestandssanierung ist auch Führungsaufgabe“

Michael Fiedler

Ein vergleichsweise ruhiges Naturgefahrenjahr hat die Wohngebäudeversicherung 2025 spürbar entlastet. Doch nach Einschätzung von Simon-Kucher wäre es ein Fehler, die verbesserten Ergebnisse als nachhaltige Trendwende zu interpretieren. Viele Bestände gelten weiterhin als strukturell unterkalkuliert.

Gute Ergebnisse können Probleme überdecken

Nach Einschätzung der Unternehmensberatung Simon-Kucher profitieren viele Versicherer derzeit vor allem von günstigen Rahmenbedingungen. Die grundlegenden wirtschaftlichen Herausforderungen der Sparte seien dadurch jedoch nicht verschwunden. „Ein gutes Schadenjahr heilt keine strukturelle Untertarifierung“, sagt Dr. Dirk Schmidt-Gallas, Senior Partner und Gründer der globalen Insurance Practice von Simon-Kucher. Die Aussage trifft einen zentralen Punkt der aktuellen Diskussion. Denn selbst deutlich verbesserte Jahresergebnisse ändern nichts daran, dass zahlreiche Wohngebäudebestände über Jahre hinweg zu knapp kalkuliert wurden.

Jahrzehntelange Belastung der Sparte

Wie tief die Herausforderungen reichen, zeigt ein Blick auf die langfristige Entwicklung. Nach Berechnungen von Simon-Kucher lag die durchschnittliche Combined Ratio der

Wohngebäudeversicherung zwischen 1996 und 2025 bei rund 106 Prozent. Werden Rückversicherungs- und Kapitalkosten berücksichtigt, ergibt sich sogar eine wirtschaftliche Combined Ratio von etwa 118 Prozent. Damit erwirtschaftete die Sparte ihre ökonomischen Kosten über lange Zeiträume nicht vollständig aus eigener Kraft. Steigende Baukosten, höhere Materialpreise und teurere Handwerkerleistungen verschärfen diese Entwicklung zusätzlich. Schäden, die vor einigen Jahren noch deutlich günstiger reguliert werden konnten, verursachen heute erheblich höhere Aufwendungen.

Warum Beitragsanpassungen allein nicht ausreichen

Viele Versicherer haben in den vergangenen Jahren ihre Prämien deutlich erhöht. Die gleitende Neuwertversicherung sorgt zudem automatisch für Anpassungen an steigende Baukosten. Doch auch das löst nach Einschätzung der Experten nicht alle Probleme. „Beitragsanpassungsklauseln stabilisieren ein tragfähiges Kalkulationssystem – sie reparieren kein strukturell falsch bepreistes Portfolio“,

erklärt Dr. Per-Johan Horgby, Mitglied des Vorstands der Württembergischen Versicherung AG. Die Herausforderung liegt damit weniger in einzelnen Tarifierungen als in der Qualität der zugrunde liegenden Bestände.

Bestandssanierung wird zur Managementaufgabe

Vor diesem Hintergrund gewinnt ein Begriff an Bedeutung, der bislang vor allem innerhalb der Versicherungsunternehmen diskutiert wurde: Bestandssanierung. Gemeint ist die systematische Überprüfung bestehender Verträge und Risikostrukturen. Dabei geht es unter anderem um die Frage,

- welche Risiken profitabel kalkuliert sind,
- welche Regionen besonders schadenanfällig sind,
- wo Anpassungen notwendig werden,
- und welche Bestände langfristig wirtschaftlich tragfähig bleiben.

Für Simon-Kucher ist dies längst kein operatives Detail mehr. „Bestandssanierung ist auch Führungsaufgabe“, betont Horgby. Die Verantwortung liege nicht allein bei Aktuarien oder Produktmanagern. Vielmehr müsse die Steuerung der Bestände auf Vorstandsebene verankert werden.

Vermittler spüren die Folgen bereits heute

Die Auswirkungen zeigen sich längst im Vermittlermarkt. Beitragsanpassungen, veränderte Zeichnungsrichtlinien oder eine differenziertere Bewertung von Risiken führen zunehmend zu Erklärungsbedarf bei Kunden. Insbesondere in Regionen mit erhöhten Naturgefahrenrisiken beobachten Vermittler bereits strengere Annahmepolitiken und stärkere Preisunterschiede. Die Diskussion um Bestandssanierung ist damit keineswegs ein rein internes Versichererthema. Sie beeinflusst unmittelbar die Beratungspraxis und die langfristige Versicherbarkeit von Immobilien.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4950361/Wohngebäudeversicherung-Bestandssanierung-ist-auch-Fuehrungsaufgabe/>