



Baupreise aktuell: Wohngebäude 5,5 Prozent teurer – Folgen für die Gebäudeversicherung

Dirk Stein

Die Baupreise steigen wieder schneller. Im August verteuerte sich der Neubau von Wohngebäuden um 5,5 Prozent, Instandhaltungsarbeiten kosteten sogar sechs Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Für die Wohngebäudeversicherung hat das unmittelbare wirtschaftliche Bedeutung, denn höhere Wiederherstellungskosten beeinflussen sowohl die Schadenregulierung als auch die Beitragskalkulation.

Dacharbeiten und Gebäudetechnik verteuern sich besonders stark

Die Preissteigerungen betreffen nahezu sämtliche Bereiche des Wohnungsbaus. Rohbauarbeiten verteuerten sich binnen Jahresfrist um 5,4 Prozent, Ausbauarbeiten um 5,7 Prozent. Besonders deutlich fiel der Anstieg bei Dachdeckungsarbeiten mit 7,6 Prozent aus, während Zimmer- und Holzbauarbeiten sowie Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnik jeweils 7,2 Prozent mehr kosteten.

Auch die technische Gebäudeausstattung wird teurer. Für Heizungs- und zentrale Wassererwärmungsanlagen, zu denen unter anderem Wärmepumpen zählen, stiegen die Preise um 5,2 Prozent. Wärmedämm-Verbundsysteme verteuerten sich um 5,7 Prozent.

Bemerkenswert ist darüber hinaus die Entwicklung bei bestehenden Gebäuden. Instandhaltungsarbeiten,

Schönheitsreparaturen ausgenommen, kosteten im August sechs Prozent mehr als ein Jahr zuvor.

Die Zahlen zeigen, dass die Kostensteigerungen keineswegs auf den Neubau beschränkt bleiben. Sie betreffen zunehmend auch Arbeiten, die für die Erhaltung und Wiederherstellung bestehender Immobilien erforderlich sind.

Warum steigende Baupreise die Wohngebäudeversicherung betreffen

Für Wohngebäudeversicherer ist diese Entwicklung unmittelbar relevant, weil die Kosten eines versicherten Schadens wesentlich davon abhängen, was die Wiederherstellung beschädigter Gebäudeteile zum Zeitpunkt des Schadens kostet.

Wird beispielsweise ein Dach durch einen Sturm beschädigt, sind nicht die ursprünglichen Herstellungskosten entscheidend, sondern die aktuellen Preise für Material, Handwerkerleistungen und erforderliche Nebenarbeiten.

Verteuern sich diese Leistungen, kann auch der Aufwand für einen vergleichbaren Schaden steigen.

Entsprechend wirken steigende Baupreise auf die Kalkulation der Wohngebäudeversicherer. Dabei dürfen allerdings weder der amtliche Baupreisindex noch die jüngste Veränderungsrate unmittelbar mit der Beitragsentwicklung gleichgesetzt werden.

In der verbreiteten Wohngebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert wird die versicherte Wiederherstellungsleistung an die Baupreis- und Lohnkostenentwicklung angepasst. Grundlage sind entsprechende Indizes des Statistischen Bundesamtes.

Die jährliche Beitragsanpassung soll verhindern, dass die Versicherungssumme beziehungsweise der zugesagte Wiederherstellungsschutz durch steigende Preise wirtschaftlich entwertet wird.

Davon zu unterscheiden sind individuelle Beitragsänderungen eines Versicherers, die beispielsweise aus einer veränderten Schadenentwicklung, höheren Risiken oder einer Neubewertung des Bestands resultieren können.

Steigende Wiederherstellungskosten verändern die Risikokalkulation

Für die Versicherungswirtschaft entsteht daraus ein bekanntes Problem, das durch die jüngsten Zahlen erneut an Bedeutung gewinnt. Die Schadenhäufigkeit muss nicht steigen, damit die gesamten Schadenaufwendungen zunehmen. Bereits höhere durchschnittliche Reparatur- und Wiederherstellungskosten können die Wirtschaftlichkeit einer Versicherungssparte belasten.

Hinzu kommen Risiken aus Naturgefahren, die unabhängig von der Baupreisentwicklung bestehen und deren finanzielle Folgen ebenfalls von den jeweils aktuellen Wiederherstellungskosten abhängen.

Dabei ist die Unterscheidung zwischen Immobilienwert und Wiederherstellungswert wesentlich. Der Preis, den ein Käufer für eine Immobilie bezahlt, berücksichtigt auch Faktoren wie Grundstück, Lage und Marktnachfrage. Der für die Wohngebäudeversicherung maßgebliche Wiederherstellungswert orientiert sich dagegen an den Kosten, die entstehen, um das versicherte Gebäude nach einem entsprechenden Schaden wiederherzustellen.

Steigende Baupreise können deshalb die versicherungswirtschaftlichen Kosten erhöhen, selbst wenn sich die Verkaufspreise von Immobilien kaum verändern.

Was Vermittler und Eigentümer beachten sollten

Für Versicherungsmakler ergibt sich aus den neuen Zahlen vor allem die Aufgabe, bestehende Gebäudeversicherungen auf ihre Aktualität zu überprüfen.

Besonders wichtig sind bauliche Veränderungen, die seit Vertragsabschluss vorgenommen wurden. Dazu gehören Anbauten, Dachausbauten, umfangreiche Modernisierungen oder zusätzliche technische Anlagen, deren Berücksichtigung im Versicherungsschutz von den jeweiligen Vertragsbedingungen abhängt.

Ein Vertrag mit gleitendem Neuwert schützt grundsätzlich vor der Entwertung des versicherten Wiederherstellungswerts durch allgemeine Baupreissteigerungen. Er ersetzt jedoch nicht die Pflicht, relevante Veränderungen am Gebäude zutreffend zu erfassen.

Für Eigentümer bleibt deshalb entscheidend, dass die dokumentierte Gebäudeausführung den tatsächlichen Verhältnissen entspricht.

Die neuen Destatis-Zahlen sind somit kein Beleg dafür, dass Wohngebäudeversicherungen automatisch um 5,5 Prozent teurer werden müssen. Sie zeigen allerdings, dass die wirtschaftlichen Kosten eines versicherten Gebäudeschadens weiter unter Aufwärtsdruck stehen.

Und dieser Kostenanstieg verschwindet nicht dadurch, dass die allgemeine Inflation irgendwann wieder nachlässt.

Quellen:

- Statistisches Bundesamt – Baupreise für Wohngebäude im August 2026, Pressemitteilung Nr. 360 vom 9. Oktober 2026
- GDV – Auswirkungen von Inflation und Baukosten auf die Wohngebäudeversicherung

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4952428/Baupreise-aktuell-Wohngebaeude-55-Prozent-teurer---Folgen-fuer-die-Gebaeudeversicherung/>