

Häuser im Ahrtal im Ortsteil Walporzheim sind zerstört. In den vom Unwetter betroffenen Gebieten beginnen die Aufräumarbeiten.



FOTO: DPA

Die Leistungen einer Elementarschadenversicherung

## Immer mehr Gebäudeschäden durch Extremwetter

Tornados, Starkregen, Überschwemmung – mit Blick auf den Klimawandel und das wachsende Risiko von extremen Wetterereignissen fällt der Elementarschadenversicherung eine immer größere Bedeutung zu.

### IVV-Serie

#### Gebäudeversicherungen

- **IVV 10/23:**  
Die Elementarschadenversicherung
- **IVV 11/23:**  
Schäden durch Photovoltaikanlagen
- **IVV 12/23:**  
Schäden durch Cyberkriminalität

Den deutschen Versicherungen wurden im Jahr 2021 insgesamt 310.000 Elementarschäden gemeldet. So verursachte das Sturmtief „Bernd“ im Jahr 2021 die Hochwasserkatastrophe im Ahrtal. Der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) beziffert die allein hierdurch entstandenen Schäden auf 8,2 Milliarden Euro. Derzeit sind in Deutschland lediglich knapp 50 Prozent der Gebäude gegen Elementarschäden versichert. Dabei könnten mehr als 90 Prozent aller Immobilien einen entsprechenden Versicherungsschutz erhalten. Im Jahre 2021 gab es in der Bundesrepublik 8,6 Millionen Wohngebäudeversicherungsverträge, in denen

die Elementarschadenversicherung eingeschlossen gewesen ist. Die Anzahl der Verträge mit dieser Zusatzdeckung hat seit 2015 zwar stetig zugenommen, insgesamt ist die Versicherungsquote aber immer noch sehr niedrig. Die Gründe dafür sind vielschichtig. Häufig wird das Risiko von Schäden durch Naturgewalten von Immobilienbesitzern unterschätzt. Ein anderer Aspekt ist das Vertrauen darauf, dass der Staat bei extremen Schadenereignissen mit Soforthilfen einspringen würde. Eine klassische Wohngebäudeversicherung leistet nicht bei Schäden, die durch die sogenannten erweiterten Naturgefahren verursacht werden. Aus diesem Grund gehört die Elementarschadenversicherung inzwischen zu den wichtigsten Ergänzungen der Wohngebäudeversicherung.

#### Bei welchen Schäden leistet die Elementarschadenversicherung?

Die sogenannten weiteren Elementargefahren bilden eine geschlossene Gefahrengruppe und sind nur als Paket und in Verbindung mit einer Wohngebäudeversicherung versicherbar. Elementarschäden können durch folgende Naturereignisse verursacht werden:

## Gefährdung durch Hochwasser

Verteilung der Adressen auf die Gefährdungsklassen (GK) in Zürs Geo 2022

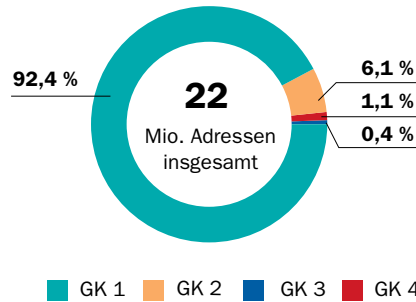
Statistisch tritt Hochwasser auf in:

**GK 1:** nach gegenwärtiger Datenlage nicht von Hochwasser größerer Gewässer betroffen

**GK 2:** Hochwasser seltener als 1 x in 100 Jahren, insbesondere Flächen, die bei einem sogenannten „extremen Hochwasser“ ebenfalls überflutet sein können

**GK 3:** Hochwasser 1 x in 10 bis 100 Jahren

**GK 4:** Hochwasser mind. 1 x in 10 Jahren



- Überschwemmung des Grundstücks/ Starkregen
- Rückstau
- Erdbeben
- Erdsenkung, Erdbeben
- Schneedruck
- Lawinen
- Vulkanausbruch

### Welche Kosten übernimmt die Elementarschadenversicherung im Schadenfall?

Die Elementarschadenversicherung übernimmt die Kosten für:

- Feststellung des Schadens
- Wiederherstellung und Reparatur am versicherten Gebäude sowie an Nebengebäuden
- Trocknung und Sanierung
- Neubau und Neuanschaffung einer gleichwertigen Immobilie
- Aufräumungskosten
- Abrisskosten

### Vertragliches zur Elementarschadenversicherung

Wenn Sie für Ihre gemanagte Immobilie den Elementarschutz einschließen möchten, gilt zu beachten, dass in der Regel eine einmonatige Wartezeit besteht. Es sei denn, dass Sie den Versicherer wechseln und es vorab bereits eine gleichwertige Absicherung gegeben hat.

In der Elementarschadenversicherung gibt es grundsätzlich eine Selbstbeteiligung. Da diese von Anbieter zu Anbieter deutlich variieren kann, ist ein sorgfältiger Marktvergleich sehr empfehlenswert.

Oftmals können Sie aufgrund einer günstigeren Selbstbeteiligung im Schadenfall mehrere Tausend Euro sparen. Am Markt gängige Varianten sind beispielsweise fixe Selbstbeteiligungen in Höhe von 500 Euro oder 1.000 Euro. Häufig gelten auch solche Formulierungen: Die Selbstbeteiligung je Schadenfall beträgt wie folgt: 10 Prozent der Schadenssumme, mindestens 500 Euro, maximal 5.000 Euro. Ein weiterer Aspekt, den

Sie dringend prüfen sollten, sind die dem Vertrag zugrunde liegenden Obliegenheiten. Da diese ebenfalls am Versicherungsmarkt nicht einheitlich geregelt sind, sollten Sie auch hier einen sorgfältigen Vergleich vornehmen.

### Kosten für die Elementarschadenversicherung

Die Höhe der Prämie für den Elementarschutz ist im Wesentlichen von zwei Faktoren abhängig:

- dem Neubauwert der zu versichernden Immobilie,
  - der Lage der Immobilie und
  - dem damit verbundenen Hochwasserrisiko.
- Zunächst einmal ist sicherzustellen, dass beim Einschluss der Elementarschadenversicherung die Versicherungssumme ausreichend bemessen und korrekt ermittelt wurde. Ist diese zu gering, hat der Versicherer im Schadenfall das Recht, die Entschädigung zu kürzen. (Falls Sie nicht sicher sind, ob die Versicherungssumme dem tatsäch-

lichen Neubauwert entspricht, lassen Sie diese von Ihrem Versicherungspartner verbindlich checken.)

### Das Zürs-Geo-Zonierungssystem zur Einschätzung von Umweltrisiken

Damit die Versicherungsgesellschaften das Überschwemmungsrisiko adäquat einschätzen können, hat der Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) im Jahre 2001 das Zürs-System eingeführt. Es handelt sich dabei um eine Datenbank, in der jede Straße deutschlandweit berücksichtigt ist. Diese Datenbank umfasst aktuell insgesamt 22 Millionen Adressen.

Charakteristisch für Zürs ist ein hohes Maß an Aktualität und Genauigkeit der Datensätze, sowie ein sehr hoher Qualitätsstandard bei der Datenaufbereitung.

Insgesamt findet eine Klassifizierung in vier Gruppen statt, wobei die Gefährdungsklasse 1 für ein geringes Überschwemmungsrisiko steht und die Gefährdungsklasse 4 für ein sehr hohes Risiko. Auf Basis von Zürs-Geo 2021 tritt statistisch gesehen Hochwasser wie folgt auf\*:

**GK1:** nach gegenwärtiger Datenlage nicht von Hochwasser größerer Gewässer betroffen (trifft auf 92,4% der Adressen zu)

**GK2:** Hochwasser seltener als ein Mal in 100 Jahren, insbesondere Flächen, die bei einem sogenannten „extremen Hochwasser“ ebenfalls überflutet sein können (trifft auf 6,1% der Adressen zu)

**GK3:** Hochwasser ein Mal in zehn bis 100 Jahren (trifft auf 1,1% der Adressen zu)

**GK4:** Hochwasser mindestens ein Mal in zehn Jahren (trifft auf 0,4% der Adressen zu)

\*Quelle GDV

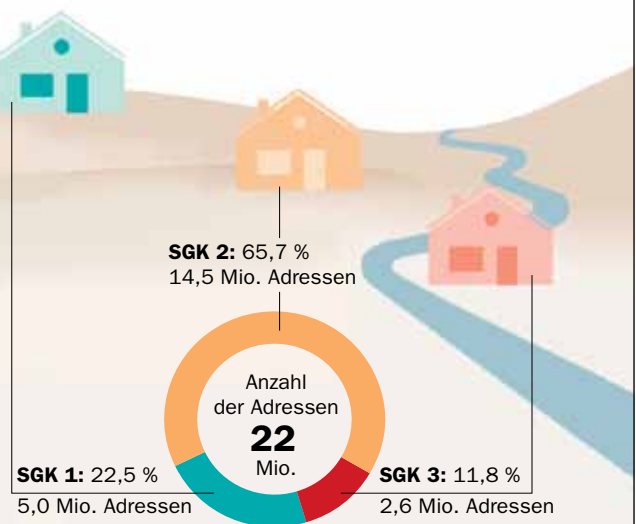
## Starkregengefahr - auf den Standort des Gebäudes kommt es an

Aufteilung der Adressen in drei Starkregengefährdungsklassen (SGK)

• **SGK 1 – geringere Gefährdung**  
Gebäude liegen auf einer Kuppe oder am oberen Bereich des Hangs

• **SGK 2 – mittlere Gefährdung**  
Gebäude liegt in der Ebene oder im unteren/mittleren Bereich eines Hangs, aber nicht in der Nähe eines Bachs

• **SGK 3 – hohe Gefährdung**  
Gebäude liegt im Tal oder in der Nähe eines Bachs



Damit auch das Risiko von Starkregenschäden besser beurteilt werden kann, hat der GDV Zürs-Geo ergänzt. Zu diesem Zweck wurden zusätzlich drei Starkregengefährdungsklassen in das System integriert.

In welche Gefährdungsklasse ein Gebäude eingeordnet wird, ist abhängig von seiner Lage. Eine zentrale Rolle spielt bei dieser Klassifizierung, wie hoch beziehungsweise tief ein Gebäude liegt. Tiefer liegende Gebäude haben ein größeres Risiko, da das Wasser nach einem Starkregen hier länger stehen kann und somit der Schaden größer wird. Folgende Starkregengefährdungsklassen (SGK) gibt es:

- In der SGK 1 sind alle Gebäude, die auf einer Kuppe oder im oberen Bereich eines Hangs liegen (geringe Gefährdung; trifft auf 22,5 % der Adressen zu).
- In der SGK 2 wurden die Gebäude eingeordnet, die in der Ebene oder im unteren und mittleren Bereich eines Hangs, aber nicht in der Nähe eines Bachs liegen (mittlere Gefährdung; trifft auf 65,7% der Adressen zu).
- In der SGK 3 werden alle Immobilien zusammengefasst, die im Tal oder in der Nähe eines Bachs liegen (hohe Gefährdung; trifft auf 11,8% der Adressen zu).

#### Praxistipp

Damit Sie konkret herausfinden können, wie hoch das Risiko für Ihre Immobilie ist, von einem Elementarschaden betroffen zu sein, gibt es vom Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) nun den „Naturgefahren-Check“. Wenn Sie hier die Postleitzahl der jeweiligen Immobilie eingeben, erhalten Sie konkrete Informationen darüber, wie viele Gebäude in Ihrer Region im letzten Jahr betroffen waren und wie hoch die teuersten Schäden durch Starkregen etc. gewesen sind. Hier geht's zum Naturgefahren-Check: [www.dieversicherer.de/versicherer/haus-garten/naturgefahren-check](http://www.dieversicherer.de/versicherer/haus-garten/naturgefahren-check)

#### Fazit

Wetterexperten gehen davon aus, dass die Wahrscheinlichkeit für extreme Wetterereignisse infolge des Klimawandels bis zu neunmal höher sein wird. Die Schadenbeseitigung nach einem Elementarschaden liegt im Schnitt bei knapp 10.000 Euro. Aufgrund der steigenden Baukosten und Handwerkerpreise werden die Kosten für die Schadenbehebung tendenziell deutlich ansteigen. Darüber hinaus verursachen Schäden durch extreme Wetterereignisse häufig auch einen Totalschaden an der Immobilie. Daher gehört die Elementarschadenversicherung zu den absoluten „Pflichtversicherungen“ für Ihre Immobilie.

*Autor: Stefan Bucksteegen von der AsseNovo GmbH. Lesen Sie auch das nachfolgende Interview.*

## „Elementarschäden sollten obligatorischer Teil jeder Gebäudeversicherung sein“

**Stefan Bucksteegen, Versicherungsexperte für die Wohnungswirtschaft seit 1999, über List und Tücke des Kleingedruckten in Versicherungsverträgen und die Notwendigkeit, Elementarschäden abzusichern.**



FOTO: ASSENOVO

### INTERVIEW

**In Ihrer Aufzählung möglicher Katastrophen fehlen Sturm, Blitzeinschlag und Feuer. Wie sind diese Risiken zu versichern?**

Das sind Gefahren, die schon im Rahmen der Basisleistungen einer Gebäudeversicherung abgedeckt sind. Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel sind mitversichert, und der Blitzeinschlag zählt zu den Feuergefahren. Man sollte als Versicherungskunde immer darauf achten, dass diese Gefahren tatsächlich versichert werden, normalerweise finden sie sich in den gängigen Gebäudeversicherungen. Die Elementarschadenversicherung ist eine Erweiterung der Wohngebäudeversicherung.

**Eine Selbstbeteiligung von maximal 5.000 Euro erscheint gering. Gilt dieses Limit auch, wenn die Versicherung fünf Millionen leisten muss?**

Es gibt am Markt sehr unterschiedliche Varianten der Selbstbeteiligung. Eine der gängigsten

Formulierungen lautet: Zehn Prozent der Schadenssumme, mindestens 500 Euro und maximal 5.000 Euro. Bei speziellen Produkten für die Wohnungswirtschaft oder für Hausverwaltungen gibt es sogar deutlich niedrigere Selbstbeteiligungen von 250 Euro oder 500 Euro. Als Versicherungsnehmer sollte man sehr genau in die Police schauen. Im Prinzip leistet der Versicherer im Schadenfall bis zur vereinbarten Versicherungssumme. Allerdings gibt es bei einigen Versicherern eine Entschädigungsgrenze in der Elementarschadenversicherung. Diese kann beispielsweise bei fünf Millionen Euro liegen. Die Versicherung zahlt grundsätzlich für den schlimmsten Fall, auch wenn die Selbstbeteiligung niedrig ist.

**Sie raten dazu, die Obliegenheiten des Vertrages genau zu prüfen.**

**Welche Pflichten können das sein?**

Auch hier ist es ratsam, das Kleingedruckte genau zu lesen. Obliegenheiten

sind Nebenpflichten, die im Vertrag geregelt sind, deren Nichtbeachtung weitreichende Konsequenzen haben kann. Beispiele im Rahmen einer Elementarschadenversicherung können sein, dass die Versicherung das Vorhandensein einer funktionierenden Rückstauklappe voraussetzt. Eine weitere Obliegenheit ist häufig, dass sämtliche Rohre zur Ableitung von Wasser immer freigehalten werden, damit das Wasser fließen kann. Oder es wird verlangt, dass Gegenstände im Keller nicht auf dem Fußboden, sondern in einem halben Meter Höhe gelagert werden, damit sie nicht so schnell mit Wasser in Berührung kommen. Rückstauklappen und Abflussrohre müssen bei diesen Obliegenheiten regelmäßig geprüft werden. Die Pflichten können sich von Versicherung zu Versicherung deutlich unterscheiden.

#### Können Sie die ungefähren Kosten für eine Elementarschadenversicherung nennen, die den Neubauwert einer Immobilie absichert?

Die Kosten einer Elementarschadenversicherung sind im Wesentlichen abhängig von zwei Faktoren: Erstens vom Neubau-

#### Praxistipp

Die Kosten für die Elementarschadenversicherung können gemäß Betriebskostenverordnung auf die Mieter umgelegt werden.

wert der zu versichernden Immobilie und zweitens von der Lage der Immobilie und dem damit verbundenen Hochwasser- und Starkregenrisiko. Ein weiterer Faktor ist in diesem Zusammenhang, wie die Versicherungssumme ermittelt wird. Eine Versicherungsgesellschaft, die die Versicherungssumme konventionell nach dem Versicherungswert 1914 ermittelt, ist in der Regel teurer als spezielle Tarife für die Wohnungswirtschaft, die die Versicherungssumme auf Basis der Wohnfläche oder der Wohneinheiten ermittelt werden. Nehmen wir beispielhaft ein Achtfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 880 Quadratmetern, das in der Zürs Zone eins, der niedrigsten Gefahrenklasse, liegt: Ein solches Gebäude lässt sich

über einen guten Hausverwaltertarif bereits für 307,10 Euro Jahresprämie absichern.

#### ... und diese Kosten sind umlegbar?

Ja, diese Kosten sind auf die Mieter umlegbar.

#### Einige Politiker denken laut über eine Pflichtversicherung für Elementarschäden nach. Wie ist Ihre Position dazu?

Ich bin gegen eine vom Staat auferlegte Elementarschadenversicherung, weil staatlich vorgegebene Lösungen meist unflexibel und nicht marktgerecht sind, was die Konditionen angeht, und somit für die Versicherungsgesellschaften nicht kostendeckend umsetzbar. Dennoch bin ich dafür, dass jeder Immobilienbesitzer eine Elementarschadenversicherung abschließen müsste. Das würde in der Praxis so aussehen, dass jeder neu abgeschlossene Vertrag obligatorisch Elementarschäden mit absichert. Der Versicherungsnehmer kann diesen Zusatzaustein zwar ablehnen, doch wenn er sich dazu entschließt, darf er kein Anrecht auf staatliche Hilfe im Schadenfall haben.

Die Fragen stellte Thomas Engelbrecht

ANZEIGE

# TOP VORBEREITET IN DIE IHK-PRÜFUNG

Zertifizierter Verwalter  
§ 26a WEG

## Unser Schulungsprogramm bietet Ihnen:

60 Unterrichtseinheiten à 45 Minuten unterteilt in die Lernfelder:



Grundlagen der Immobilienwirtschaft



Technische Grundlagen



Rechtliche Grundlagen



Kaufmännische Grundlagen

- Digitale Tests zur Selbstkontrolle und monatliche Online-Termine für offene Fragen.
- Alle Inhalte stehen Ihnen **rund um die Uhr** zur Verfügung.
- Entscheiden Sie, **wann und wo** Sie sich weiterbilden.
- Integrieren Sie die Lerneinheiten **flexibel** in Ihren Alltag.