

STELLUNGNAHME

Stand: 15. Mai 2023



Die Einführung einer Elementarschadenpflichtversicherung für private Wohngebäudeeigentümer und -eigentümerinnen.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Bewertung des Berichts der Bundesregierung

Der Ausgangspunkt für die mögliche Einführung einer Elementarschadenpflichtversicherung in Deutschland sind regelmäßig Naturkatastrophen in Folge von Überschwemmungen durch Hochwasser oder Starkregenereignisse, wie beispielsweise die Hochwasserkatastrophe im Ahrtal Juli 2021. Aufgrund der klimapolitischen Entwicklungen und Auswirkungen des Klimawandels häufen sich diese Extremwetterereignisse. Nach dem Eintritt dieser werden regelmäßig staatliche Hilfsprogramme zur Unterstützung der betroffenen privaten Eigentümer und Eigentümerinnen von Wohngebäuden bereitgestellt. Aktuell sind deutschlandweit lediglich 50 Prozent aller Wohneigentümer und Wohneigentümerinnen gegen Elementarrisiken versichert. Der Grund für diese geringe Versicherungsdichte liege überwiegend auf der Nachfrageseite. Insbesondere Hauseigentümer und Hauseigentümerinnen in hohen Risikogebieten, also höchsten Hochwasser- und Starkregengefährdungsregionen, würden keinen Schutz zu bezahlbaren Versicherungsbeiträgen erhalten. Die Lösung soll die Einführung einer flächendeckenden privaten Pflichtversicherung gegen Elementarschäden darstellen.

Der Bericht sieht vor, die Versicherungsdichte bzw. -verpflichtung zum Elementarschutz privater Immobilieneigentümer zu erhöhen. In dem Kontext wollen wir darauf hinweisen, dass wir es als richtig ansehen, dass die **gewerbliche Wohnungswirtschaft** hiervon nicht erfasst sein soll. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine Elementarpflichtversicherung aus unserer Sicht aus folgenden Gründen kritisch zu sehen wäre:

- Die Elementarschadendeckung für die gewerbliche Wohnungswirtschaft weist nach unserer Einschätzung bereits aktuell eine sehr hohe Versicherungsdichte auf. Ein staatlicher Eingriff wäre somit überflüssig und würde weitestgehend ins Leere laufen.
- Würde eine Elementarschadenversicherung zeitnah eingeführt, fiel sie in eine Zeit dramatisch gestiegener Preise und Kosten für das Wohnen. Insbesondere durch die Erhöhung der Energiekosten infolge des russischen Angriffskriegs. Zudem unterliegen die Prämien der verbundenen Wohngebäudeversicherung aufgrund ihrer Abhängigkeit von Baupreisindex für Wohngebäude sowie von Tariflohn für das Baugewerbe derzeit hohen Steigerungsraten. Hier besteht die Gefahr der weiteren Kostensteigerungen. In der Folge würde das Wohnen damit weiter verteuert.
- Im gewerblichen und industriellen Sektor stellt eine Elementarschadenpflichtversicherung keine optimale Lösung dar. Gerade hier müsste die Thematik differenzierter betrachtet werden, da jedes Unternehmen über ein individuell ausgeprägtes Risikoprofil verfügt. Mithin benötigen Unternehmen eine auf ihre individuellen ökonomischen Gegebenheiten abgestellte Versicherungslösung. Eine einheitlich ausgestaltete Pflichtversicherung bildet diese Individualität nicht ab und schränkt somit auch den unternehmerischen Handlungsspielraum ein.
- Aufgrund der deutschlandweiten stark unterschiedlichen geologischen und klimatischen Bedingungen sei eine grundsätzliche bundesweite Pflichtversicherung

gegen Elementarrisiken nicht zweckführend. Sei die Einführung einer Versicherungspflicht gegen Elementarschäden politisch gewollt, sollte die Einführung einer Pflichtversicherung auf Landesebene entschieden werden, um diese regionalen Besonderheiten zu berücksichtigen.

Als **Handlungsalternative** wäre aus Sicht des ZIA eine flächendeckendere Erhöhung der Versicherungen durch Aufklärungskampagnen zu erreichen. Das Ziel sollte das Schaffen von mehr Risikobewusstsein der privaten Eigentümer und Eigentümerinnen sein, deren Vermögen meist in dem möglicherweise risikobehafteten Gebäude gebunden ist. Daraufhin können die Betroffenen selbst entscheiden, ob und wie weit das Risiko von Schäden am eigenen Gebäude getragen werden soll. Mögliche Handlungsalternativen wären präventive bauliche Maßnahmen zur Verhinderung oder Reduzierung der Schäden, die eigene finanzielle Vorsorge der Gebäudeeigentümer und Gebäudeeigentümerinnen oder der freiwillige Abschluss einer Elementarschadenversicherung.

Ansprechpartner

MEHR ZUM THEMA

RECHT

Torsten Labetzki, LL.M.

Mitglied der Geschäftsleitung &

Abteilungsleiter Recht und Steuern

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 13

Mobil: + 49 (0)160 / 96 38 28 68

E-Mail: torsten.labetzki@zia-deutschland.de

Maximilian Stephan

Referent Recht

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 27

Mobil: + 49 (0)160 / 93 10 92 65

E-Mail: maximilian.stephan@zia-deutschland.de



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft