

# VERWALTER-MONITOR:

PRO UND CONTRA EINER  
ELEMENTARSCHADENVERSICHERUNG  
INNENANSICHTEN EINER BRANCHE



# VERWALTER-MONITOR:

## PRO UND CONTRA EINER ELEMENTARSCHADENVERSICHERUNG

INNENANSICHTEN EINER BRANCHE

### Ergebnisse einer Umfrage unter Immobilienverwaltungen



**Zusammenfassung**



**Ergebnisse**



Versicherungsquote bei Schadensfall



Angebotsmodell oder Pflichtversicherung



Obliegenheiten



Fazit



**Über die Umfrage**



# ZUSAMMENFASSUNG



**In Deutschland sind derzeit 54 Prozent der Gebäude gegen Naturgefahren wie Hochwasser, Überschwemmungen und Starkregen versichert (GDV Studie)<sup>1</sup>. Diese im Vergleich zur Versicherung gegen Sturm und Hagel (95 % - Statista)<sup>2</sup> geringere Versicherungsquote sorgt politisch immer wieder für Gesprächsstoff. Grundsätzlich deckt eine Elementarschadenversicherung Schäden ab, die durch Naturgefahren wie Überschwemmungen, Starkregen, Erdbeben, Lawinen und Schneelast verursacht werden. Sie erweitert den Schutz einer standardmäßigen Wohngebäudeversicherung, die typischerweise nur Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm oder Hagel abdeckt. Der Sinn dieser Versicherung liegt darin, Hausbesitzer vor den finanziellen Folgen extremer Naturereignisse zu schützen, die durch den Klimawandel zunehmend häufiger auftreten können.**

Die politische Diskussion über eine Pflichtversicherung gegen Elementarschäden hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Insbesondere nach der Ahrtal-Flut im Sommer 2021, die verheerenden Schäden verursachte, wurden Forderungen nach einer flächendeckenden Versicherungspflicht laut. Diese Forderungen wurden im Jahr 2023 durch die Feststellung des Bundesrates und der Ministerpräsidentenkonferenz verstärkt, dass die bestehende Deckung gegen Elementarschäden unzureichend ist. Am 6. März 2024 griff die Konferenz der Ministerpräsidenten dieses Thema erneut auf und beschloss, eine umfassendere Absicherung zu prüfen. Im Juni 2024 wurde im Deutschen Bundestag über die Einführung einer Pflichtversicherung diskutiert, wobei

unterschiedliche Positionen innerhalb der Regierungskoalition und der Opposition deutlich wurden. Die SPD und die Grünen unterstützen eine Pflichtversicherung als solidarisches System zur Risikoverteilung, während die FDP eine solche Versicherung aufgrund der damit verbundenen Kosten ablehnt und stattdessen auf Eigenverantwortung und Prävention setzt. Die CDU/CSU schlug ein Modell vor, das eine Option zur Elementarschadenabsicherung vorsieht, die jedoch abgewählt werden kann. Diese divergierenden Positionen verdeutlichen die Komplexität der Debatte und die Notwendigkeit eines ausgewogenen Ansatzes, der sowohl die Risiken als auch die finanziellen Auswirkungen berücksichtigt.

Aktuell steht das Thema wieder auf der politischen Agenda. Zum wiederholten Mal wird die Konferenz der Chefinnen und Chefs der Staats- und Senatskanzleien der Länder sich damit Ende September befassen.

Daher führte der VDIV Deutschland eine Abfrage unter seinen Mitgliedsunternehmen durch, um zu erfahren, wie hoch die Versicherungsquote bei Wohnungseigentümergeinschaften ist, ob entsprechendes Wissen hierzu vorhanden ist und welche Erfahrungen Immobilienverwaltungen mit dieser Materie bisher gemacht haben.

Martin Kaßler  
Geschäftsführer



Berlin, 17. September 2024

<sup>1</sup> GDV: <https://www.gdv.de/gdv/statistik/datenservice-zum-naturgefahrenreport/sachversicherung-elementar/wohngebäudeversicherung-versicherungsdichte-pro-bundesland-in-bezogen-auf-wohngebäude-feuer--147658>

<sup>2</sup> Statista: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/260283/umfrage/abgeschlossene-elementarschadenversicherungen-nach-bundeslaendern/>

# ERGEBNISSE

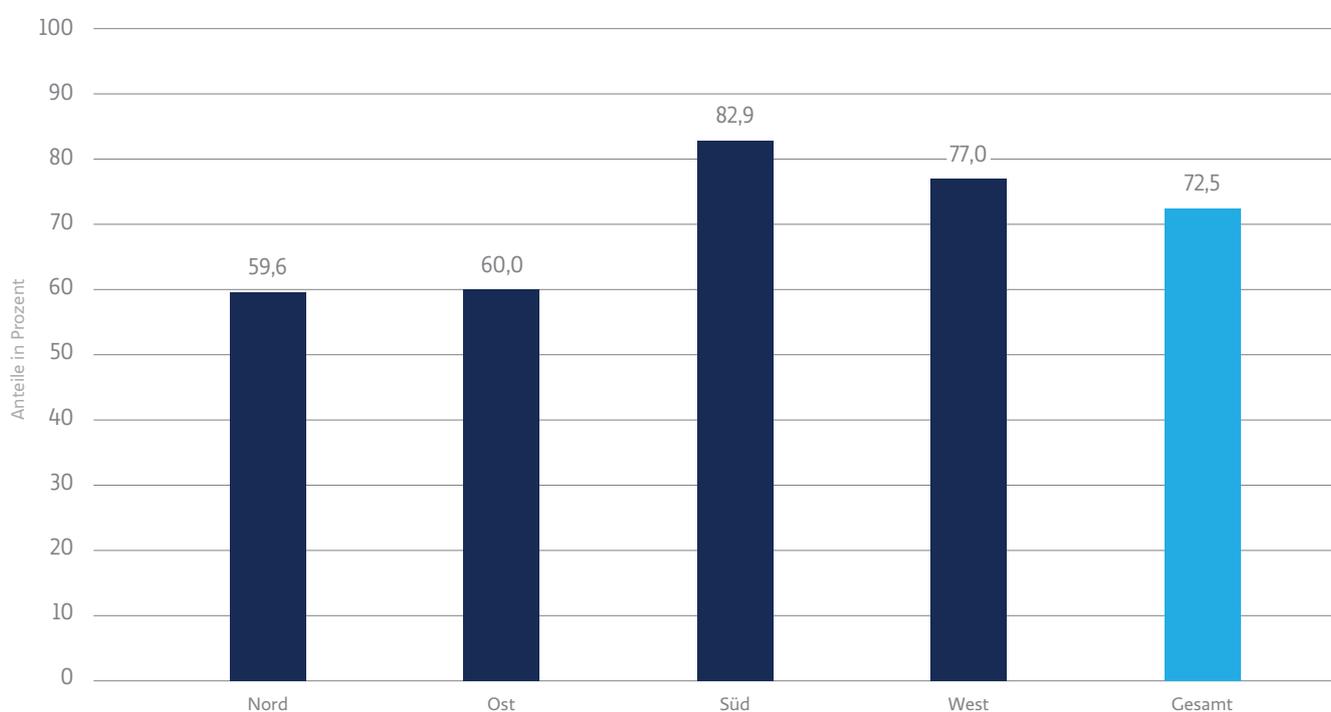


## Wie viel Prozent der von Ihnen verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) haben eine Elementarschadenversicherung?

72,5 % der von den Befragten verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften haben bereits eine Elementarschadenversicherung abgeschlossen. Der Anteil ist im Süden Deutschlands mit 82,9 % am höchsten, während er im Norden nur bei 59,6 % liegt. Diese Diskrepanz könnte mit der Wahrnehmung und der Bewertung des Risikos von Naturgefahren in verschiedenen Regionen zusammenhängen.

Bei Betrachtung der vorliegenden Zahlen muss berücksichtigt werden, dass in Baden-Württemberg bis zum Jahr 1993 eine Versicherungspflicht gegen Elementarschäden bestand und daher historisch bedingt die Versicherungsdichte am höchsten ist.

### Wie viel Prozent der von Ihnen verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften haben eine Elementarschadenversicherung?



**Nord:** Niedersachsen, Hamburg, Schleswig-Holstein, Bremen

**Ost:** Brandenburg, Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen, Sachsen-Anhalt, Sachsen

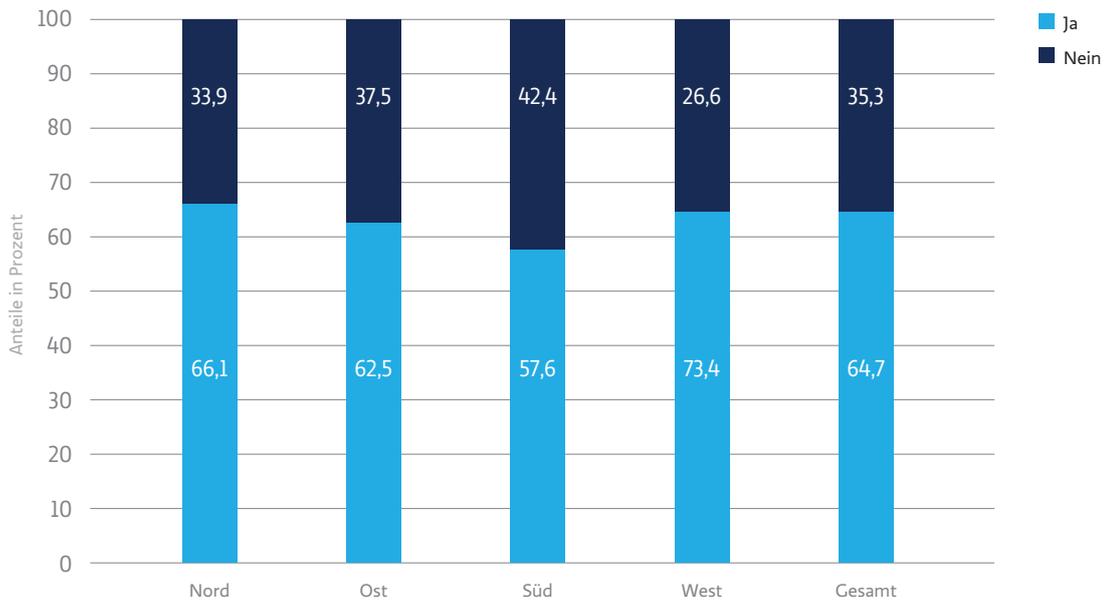
**Süd:** Baden-Württemberg, Bayern

**West:** Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland

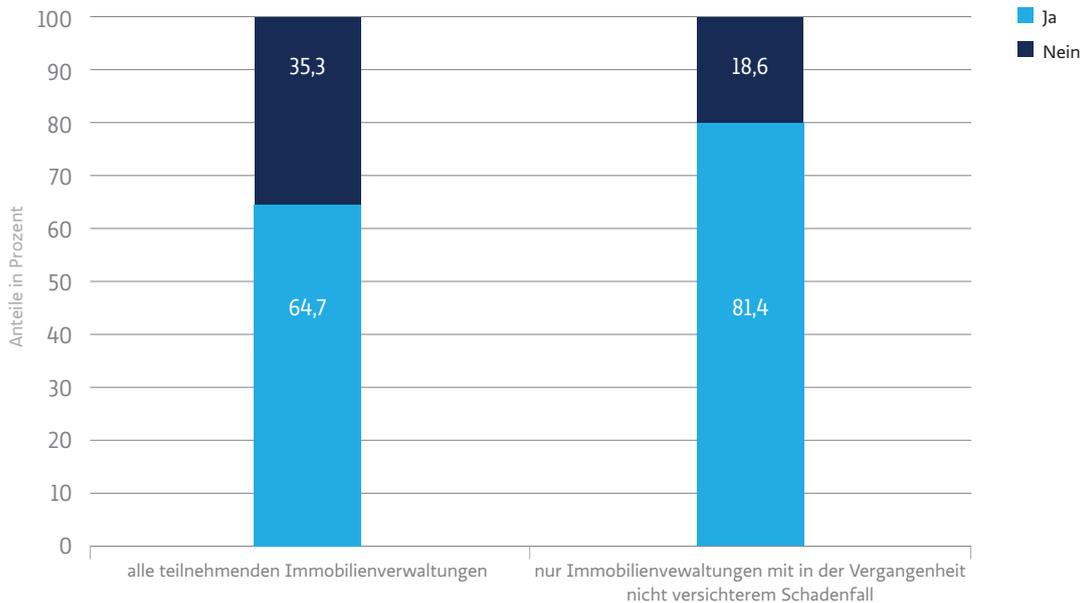
## Würden Sie es begrüßen, wenn ein höherer Prozentsatz der von Ihnen verwalteten WEG eine Elementarschadenversicherung hätte?

64,7 % der Befragten würden es begrüßen, wenn ein höherer Prozentsatz der von ihnen verwalteten WEG eine Elementarschadenversicherung hätte. Der Wunsch nach einer höheren Versicherungsrate ist im Westen Deutschlands am stärksten ausgeprägt (73,4 %), was möglicherweise auf die regionale Erfahrung mit Naturgefahren zurückzuführen ist. Weiterhin ist auffällig, dass 81,4 % der Immobilienverwaltungen eine größere Durchdringung befürworten, wenn sie in der Vergangenheit bereits von Elementarschäden betroffene Objekte ohne Versicherung in der Verwaltung hatten.

Würden Sie es begrüßen, wenn ein höherer Prozentsatz der von Ihnen verwalteten WEG eine Elementarschadenversicherung hätte?

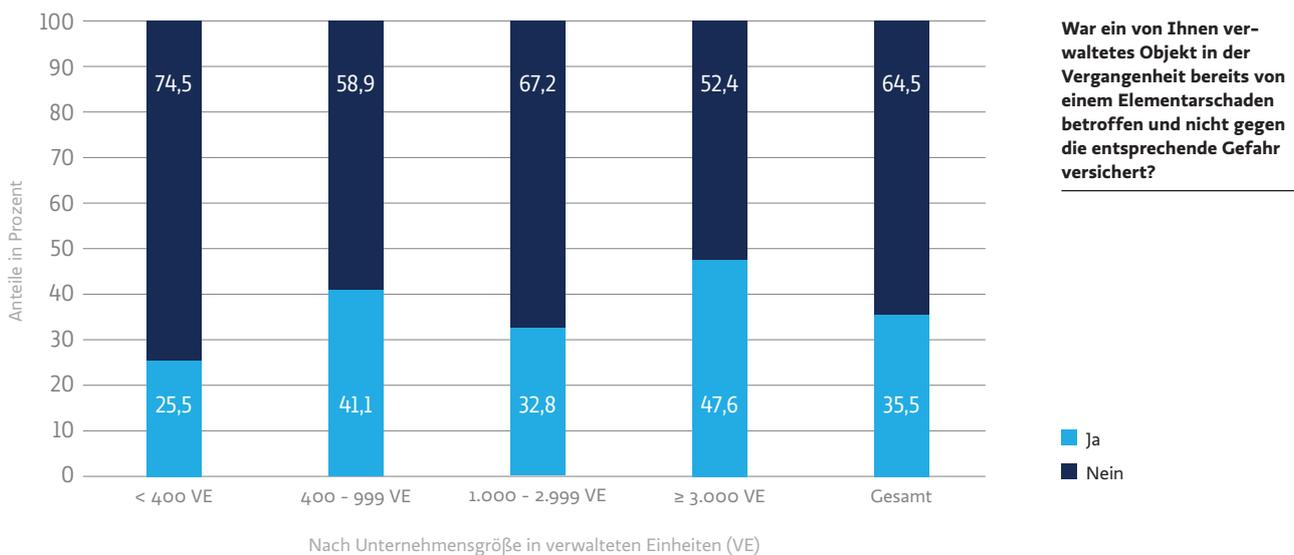


Würden Sie es begrüßen, wenn ein höherer Prozentsatz der von Ihnen verwalteten WEG eine Elementarschadenversicherung hätte?



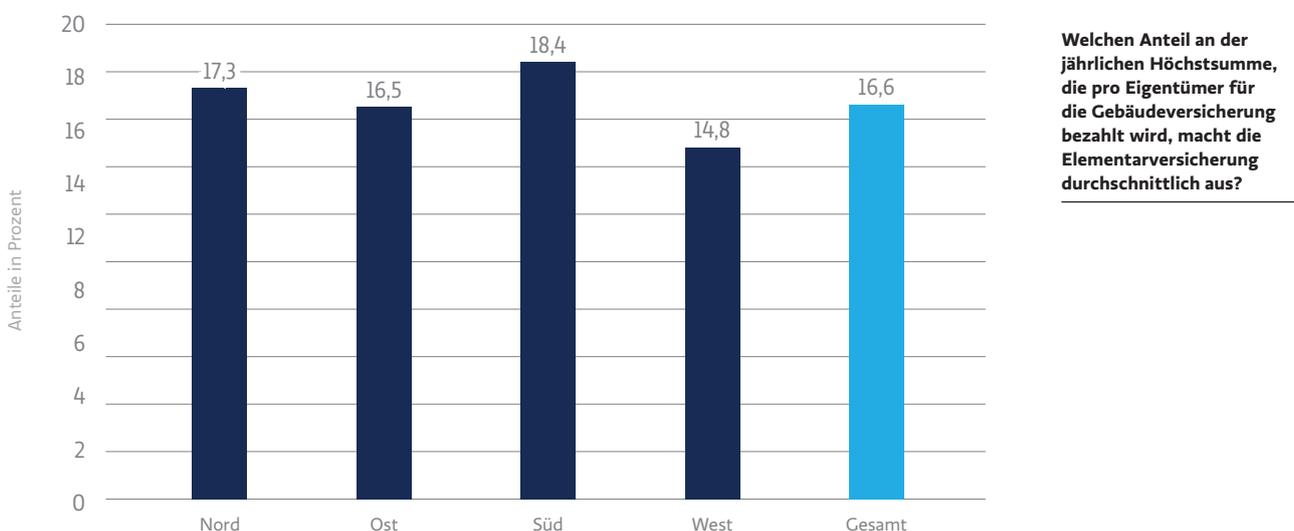
## War ein von Ihnen verwaltetes Objekt in der Vergangenheit bereits von einem Elementarschaden betroffen und nicht gegen die entsprechende Gefahr versichert?

35,5 % der Befragten gaben an, dass mindestens ein von ihnen verwaltetes Objekt in der Vergangenheit von einem Elementarschaden betroffen war und nicht versichert war. Besonders bei Immobilienverwaltungen mit mehr als 3.000 verwalteten Einheiten war der Anteil an Unternehmen mit nicht versicherten Schäden mit 47,6 % höher. Dies könnte auf eine höhere Exponiertheit oder eine größere Anzahl von Objekten in risikoreichen Gebieten hinweisen. Besonders kleinere Verwaltungen (<400 VE) hatten mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen Schadenfall bei fehlender Versicherung.



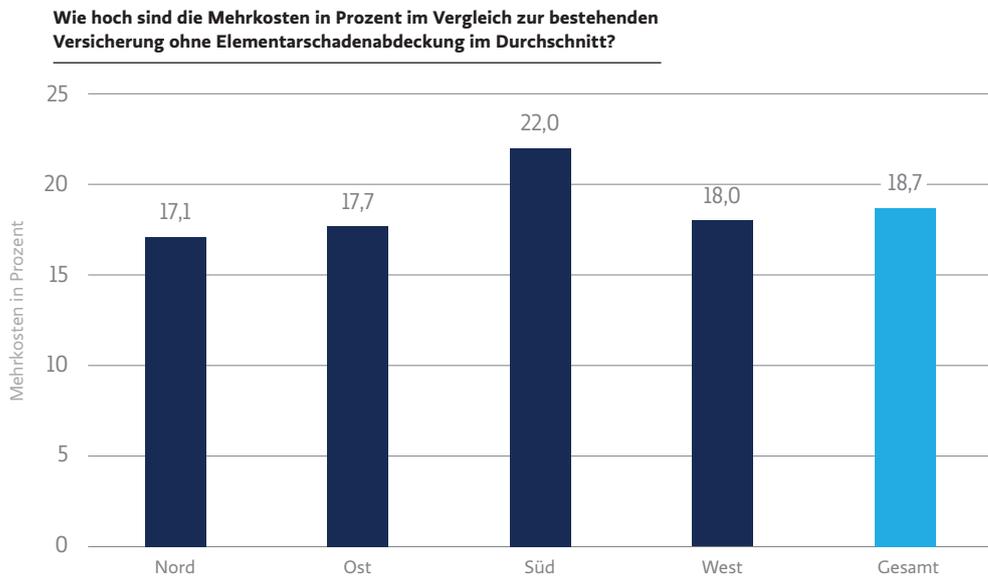
## Welchen Anteil an der jährlichen Höchstsumme, die pro Eigentümer für die Gebäudeversicherung bezahlt wird, macht die Elementarversicherung durchschnittlich aus (unabhängig von der Lage in Risikogebieten)?

Die Elementarschadenversicherung macht im Durchschnitt 16,6 % der gesamten Versicherungsprämie aus. Der Anteil ist im Süden Deutschlands am höchsten (18,4 %) und im Westen am niedrigsten (14,8 %). Dies könnte auf unterschiedliche Bewertungsgrundlagen und Prämienmodelle in den verschiedenen Regionen hinweisen. Die häufigste Angabe aller Teilnehmer im gesamten Bundesgebiet ist eine Prämie mit 20 % mit einem Anteil von 25,8 %, gefolgt von einer Prämie von 15 % mit einem Anteil von 21,7 %.



## Wie hoch sind die Mehrkosten in Prozent im Vergleich zur bestehenden Versicherung ohne Elementarschadenabdeckung im Durchschnitt?

Die Mehrkosten einer Elementarschadenversicherung im Vergleich zur bestehenden Gebäudeversicherung ohne Elementarschadenabdeckung betragen durchschnittlich 18,7 %. Die Unterschiede zwischen den Verwaltungsgrößen und Regionen sind dabei relativ gering, was darauf hindeutet, dass die zusätzlichen Kosten als gleichmäßig verteilt wahrgenommen werden. Die häufigsten Angaben sind 10 % mit einem Anteil 21,8 % und 20 % mit einem Anteil von 20,4 %.

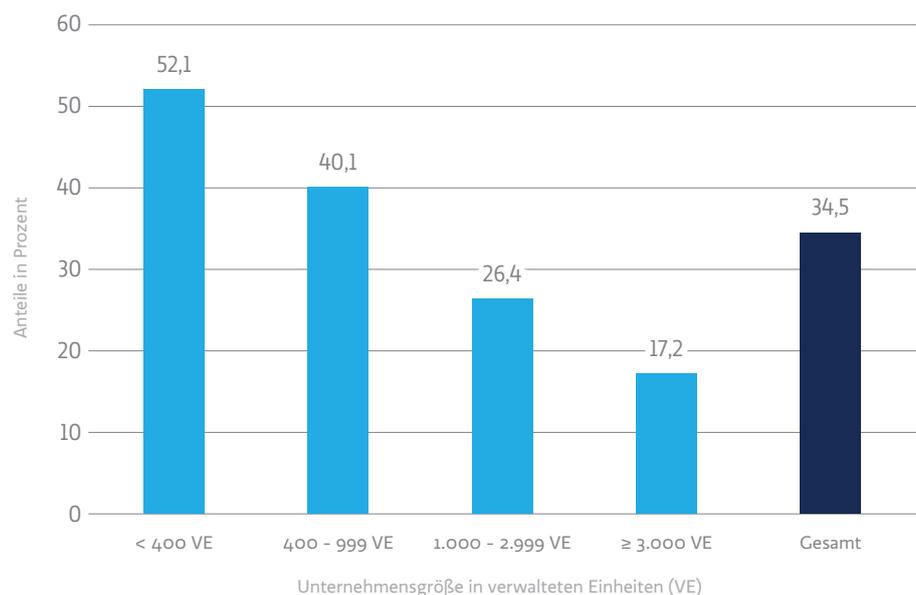


## Bis zu welchem Anstieg der Höhe der Versicherungsprämie für die Gebäudeversicherung wären aus Ihrer Sicht die zu erwartenden (Mehr-)Kosten einer Elementarschadenversicherung für die Eigentümer leistbar?

Unternehmen mit weniger als 400 VE halten eine Erhöhung der Prämie um 52,1 % für akzeptabel, während Unternehmen mit 3.000 VE oder mehr nur eine Erhöhung um 17,2 % als tragbar ansehen. Insgesamt empfinden die Befragten eine Erhöhung der Prämie um durchschnittlich 34,5 % als leistbar.

Die signifikanten Unterschiede zwischen den Unternehmensgrößen lassen sich dadurch erklären, dass größere WEG tendenziell von größeren Verwaltungen verwaltet werden und höhere Versicherungsbeiträge haben.

**Bis zu welchem Anstieg der Höhe der Versicherungsprämie für die Gebäudeversicherung wären aus Ihrer Sicht die zu erwartenden (Mehr-)Kosten einer Elementarschadenversicherung für die Eigentümer leistbar?**

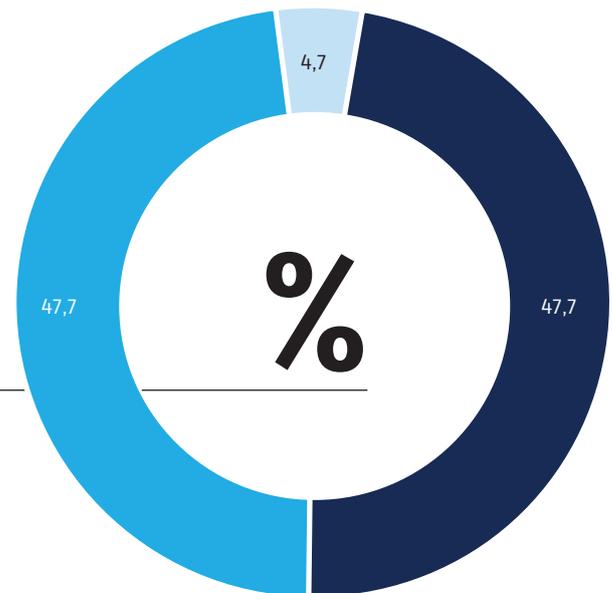


## Sind Sie für die Einführung einer Pflichtversicherung oder favorisieren Sie das Angebotsmodell (Opt-in)?

Die Umfrage zeigte eine gleichmäßige Aufteilung zwischen den Befragten, die eine Pflichtversicherung (Opt-out) unterstützen (47,7 %), und denen, die das Opt-in-Modell bevorzugen (47,7 %). Auch die Unterschiede zwischen Teilnehmern verschiedener Unternehmensgrößen sind vernachlässigbar. Regional betrachtet gibt es jedoch Differenzen: Während in den südlichen Bundesländern 61,9 % eine Pflichtversicherung

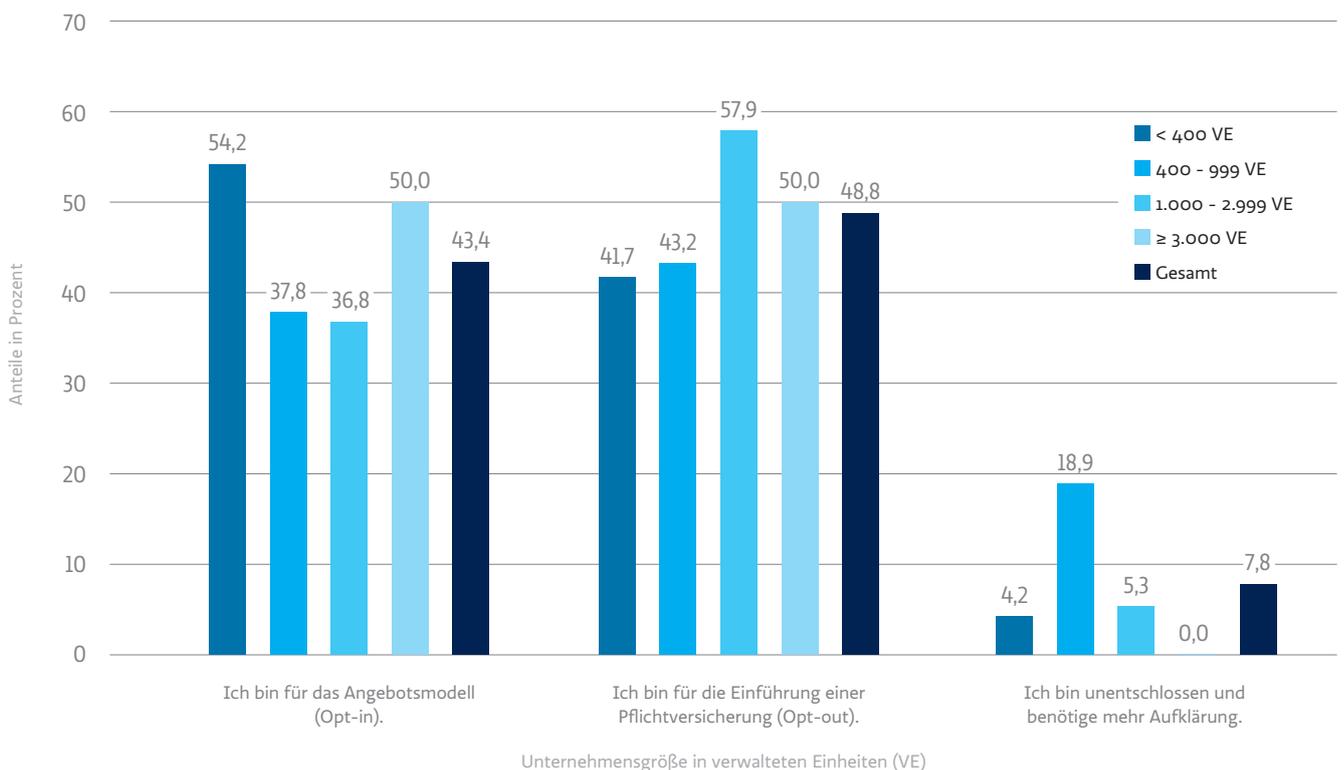
bevorzugen, befürworten in Nord- und Ostdeutschland 58,9 % bzw. 57,5 % das Opt-in-Modell. Diese Unterschiede könnten auf unterschiedliche regionale Erfahrungen mit Naturgefahren und Schadensfällen hinweisen und spiegelt außerdem den bereits bestehenden Versicherungsschutz wieder, im Osten geringer als im Süden.

### Sind Sie für die Einführung einer Pflichtversicherung oder favorisieren Sie das Angebotsmodell (Opt-in)?



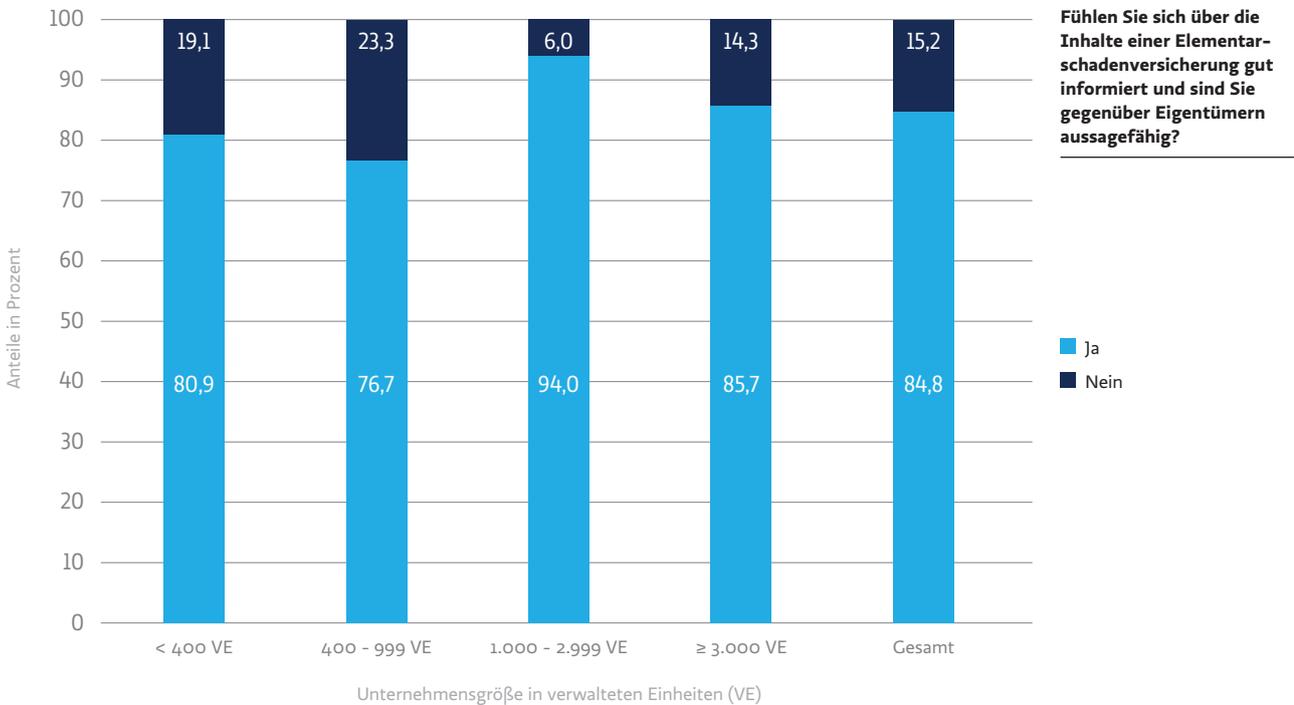
- Ich bin für das Angebotsmodell (Opt-in).
- Ich bin für die Einführung einer Pflichtversicherung (Opt-out).
- Ich bin unentschlossen und benötige mehr Aufklärung.

### Sind Sie für die Einführung einer Pflichtversicherung oder favorisieren Sie das Angebotsmodell (Opt-in)? (Nur Teilnehmende, die bereits Objekte mit unversichertem Schadensfall verwalteten.)



## Fühlen Sie sich über die Inhalte einer Elementarschadenversicherung gut informiert und sind Sie gegenüber Eigentümergemeinschaften aussagefähig?

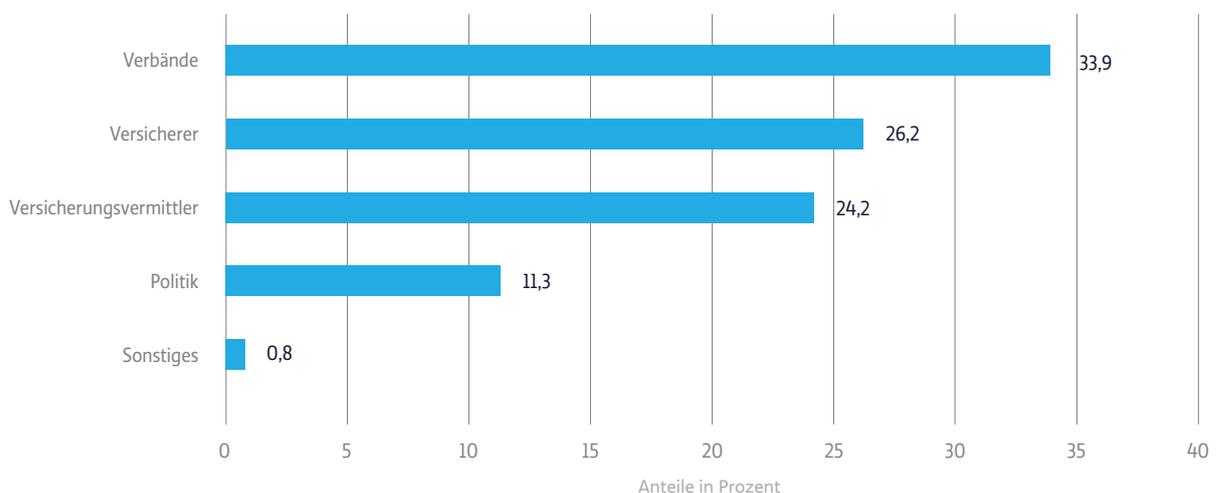
84,4 % der Unternehmen fühlen sich gut informiert. Über alle Unternehmensgrößen hinweg, bleibt dieser Wert nahezu konstant.



## Wünschen Sie eine stärkere Unterstützung bei der Aufklärung rund um das Thema „Elementarschäden und deren Absicherungsmöglichkeiten“?

Die Befragten wünschen sich primär Unterstützung durch Verbände (33,9 %), Versicherer (26,2 %) und Versicherungsvertreter bei der Aufklärung über Elementarschäden und deren Absicherungsmöglichkeiten. Dies verdeutlicht den Bedarf an verstärkter Zusammenarbeit und Informationskampagnen seitens der relevanten Akteure.

Durch wen wünschen Sie eine stärkere Unterstützung bei der Aufklärung rund um das Thema „Elementarschäden und deren Absicherungsmöglichkeiten“?



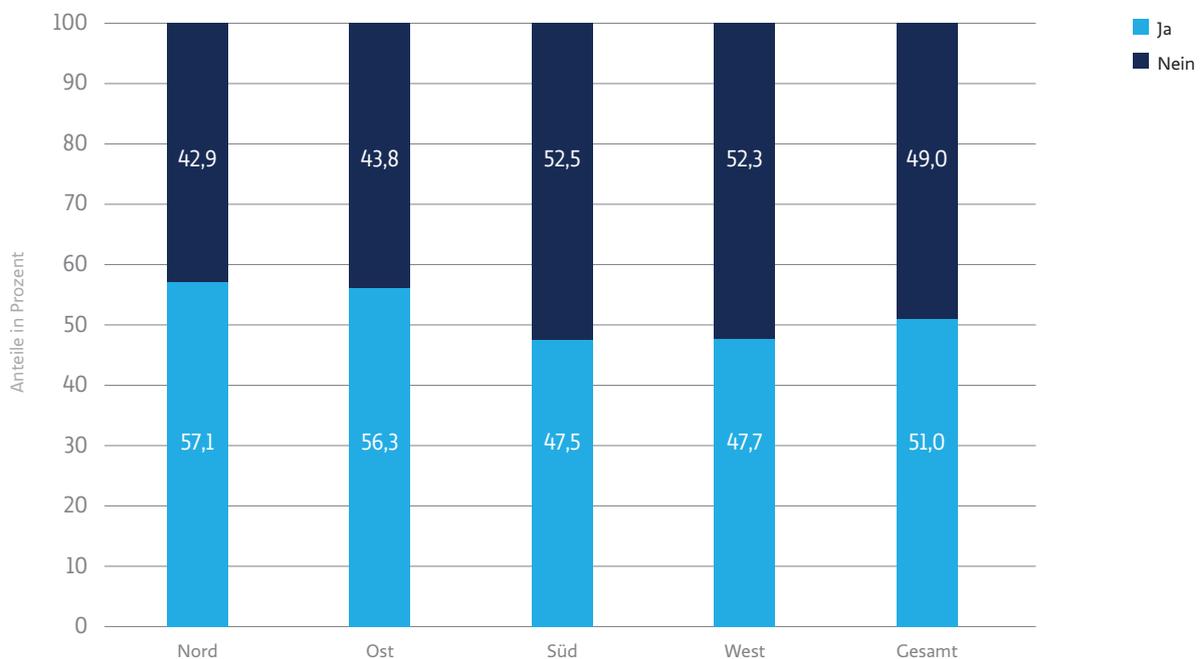
## Obliegenheiten

Neben den allgemein gültigen Anzeige-, Mitwirkungs- und Nachweispflichten kommen bei der Elementarschadenversicherung zwei weitere wesentliche Obliegenheitspflichten verstärkt zum Tragen: Erstens die Schadenminderungspflicht (§ 82 Versicherungsvertragsgesetz): Nach Eintritt eines Schadens muss alles Zumutbare unternommen werden, um den Schaden zu begrenzen, etwa bei Hochwasser sofort Wasser abpumpen oder bei Sturmschäden provisorische Abdichtungen vornehmen. Zweitens die Gefahrenverhütungspflicht: Versicherungsnehmer sind verpflichtet, Maßnahmen zu ergreifen, die Schäden im Vorfeld verhindern, wie zum Beispiel das Sichern von Gegenständen bei Sturmwarnungen, regelmäßige Reinigung der Dachrinnen, Nachrüstung von Abwasseranlagen oder Einbau druckdichter Kellerfenster.

### Sind die von Ihnen verwalteten WEG im Sinne der Gefahrenverhütungspflicht (Nachrüstung von Abwasseranlagen, regelmäßige Dachwartung und Regenrinnenreinigung, druckdichte Kellerfenster, u.a.) auf den Schadenfall vorbereitet?

Die Hälfte (51,0 %) der befragten Immobilienverwaltungen halten die von ihnen verwalteten Gemeinschaften im Sinne der Gefahrenverhütungspflicht auf den Schadenfall vorbereitet. Während 57,1 % der Verwaltungen im Norden ihre WEG als vorbereitet betrachten, liegt der Anteil im Süden nur bei 47,5 %. Diese Unterschiede könnten auf verschiedene lokale Anforderungen und Erfahrungswerte zurückzuführen sein.

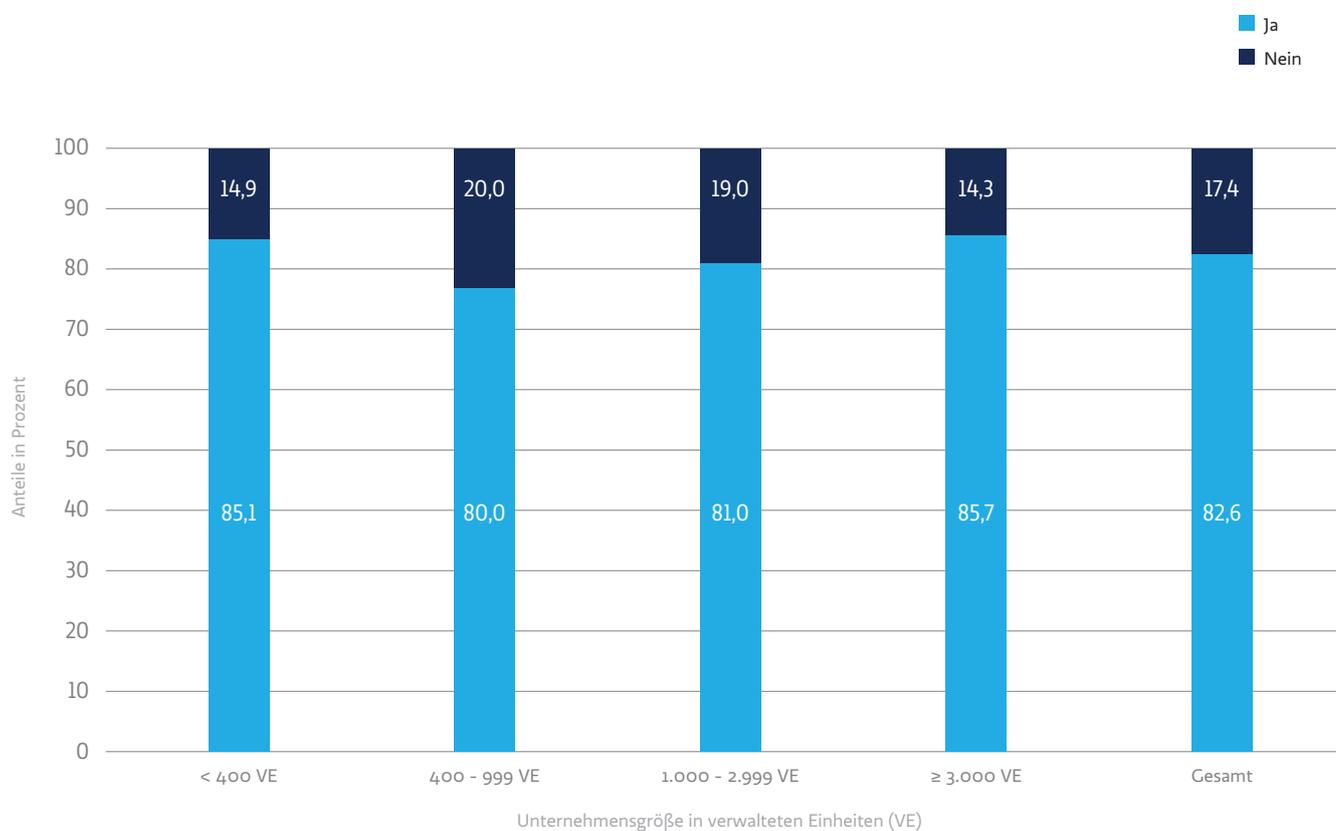
#### Sind die von Ihnen verwalteten WEG im Sinne der Gefahrenverhütungspflicht (Nachrüstung von Abwasseranlagen, regelmäßige Dachwartung und Regenrinnenreinigung, druckdichte Kellerfenster, u.a.) auf den Schadenfall vorbereitet?



## Erwarten Sie einen Mehraufwand für die Verwaltungen und steigende Kosten für die Eigentümer zur Sicherstellung der Obliegenheitspflichten, wenn es zu einer Pflichtversicherung kommt?

82,6 % der Befragten erwarten, dass die Einführung einer Pflichtversicherung zu einem Mehraufwand für die Verwaltungen und zu steigenden Kosten für die Eigentümer zur Sicherstellung der Obliegenheitspflichten führen wird. Diese hohe Zustimmung spiegelt die Bedenken wider, die auch in der öffentlichen Debatte geäußert werden, insbesondere hinsichtlich der administrativen Belastung und der finanziellen Auswirkungen. Verwaltungen, die ihre WEG mehrheitlich als im Sinne der Gefahrenverhütungspflicht nicht gut auf Schadensfälle vorbereitet ansehen, erwarten zu 93,3 % einen Mehraufwand. Unter Unternehmen mit gut vorbereiteten Objekten, sehen dennoch 72,4 % steigende Kosten auf die Eigentümer zukommen.

**Erwarten Sie einen Mehraufwand für die Verwaltungen und steigende Kosten für die Eigentümer zur Sicherstellung der Obliegenheitspflichten, wenn es zu einer Pflichtversicherung kommt?**



# Fazit

Die Umfrageergebnisse zeigen, dass die Immobilienverwaltungen in Deutschland hinsichtlich der Elementarschadenversicherung geteilter Meinung sind. Während eine deutliche Mehrheit der Befragten die Notwendigkeit einer besseren Absicherung gegen Naturgefahren anerkennt, gibt es gleichzeitig erhebliche Bedenken hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen und des administrativen Aufwands, insbesondere bei der Einführung einer Pflichtversicherung. Die regionalen Unterschiede in der Präferenz für eine Pflichtversicherung oder ein Opt-in-Modell, die Erfahrungen mit nicht versicherten Elementarschäden sowie die Akzeptanz für eine Erhöhung der Versicherungsprämien deuten darauf hin, dass eine differenzierte Herangehensweise erforderlich ist, die sowohl regionale Besonderheiten als auch unterschiedliche Risikobewertungen berücksichtigt. Eine Verbesserung des Schutzes vor Elementarschäden wird ansonsten kaum möglich sein.

Bemerkenswert ist, dass die Immobilienverwalter durchweg gut aufgeklärt sind: 84,8 % der Befragten fühlen sich gut informiert über die Inhalte einer Elementarschadenversicherung und können Eigentümer entsprechend beraten. Trotz regionaler Unterschiede in der Risikoeinschätzung und den vorhandenen Versicherungen ist ein hoher Teil des Bestandes bereits gegen Elementarschäden versichert. Durchschnittlich haben 72,5 % der von den befragten Immobilienverwaltungen verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften eine Elementarschadenversicherung.

Insgesamt weisen die Ergebnisse auf die Notwendigkeit einer ausgewogenen Diskussion hin, die sowohl die Vorteile einer Pflichtversicherung als auch die Herausforderungen und möglichen finanziellen Belastungen für Eigentümer und Verwalter berücksichtigt. Ein hybrides Modell, das eine Option zur Elementarschadenabsicherung beinhaltet, aber auch Freiwilligkeit und Präventionsmaßnahmen fördert, könnte eine praktikable Lösung darstellen, um den Versicherungsschutz in Deutschland zu erweitern, ohne die betroffenen Akteure unverhältnismäßig zu belasten. Die politische Diskussion und die unterschiedlichen Positionen der Parteien und Verbände zeigen, dass eine Einigung auf ein sinnvolles Modell dringend erforderlich ist, um eine flächendeckende Absicherung gegen Elementarschäden zu gewährleisten.

Vor dem Hintergrund anfallender Haftungsrisiken für die Verwaltung, scheint es unabdingbar das Thema Elementarschadenversicherung in der Eigentümerversammlung zu diskutieren und zu protokollieren. Bei etwaigen Beschlussfassungen gegen eine Elementarschadenversicherung, sollte die Immobilienverwaltung darauf achten, sich haftungsfrei stellen zu lassen. Das Risiko, welches der fehlende Versicherungsschutz für die Immobilie und die Eigentümer bedeutet, müssen die Eigentümer diskutieren und die Verwaltung dies auch dokumentieren.

Für Immobilienverwaltungen bleibt es zudem eine Herausforderung den sich abzeichnenden Mehraufwand entsprechend honorieren zu lassen.

## ÜBER DIE UMFRAGE



## Untersuchungsansatz:

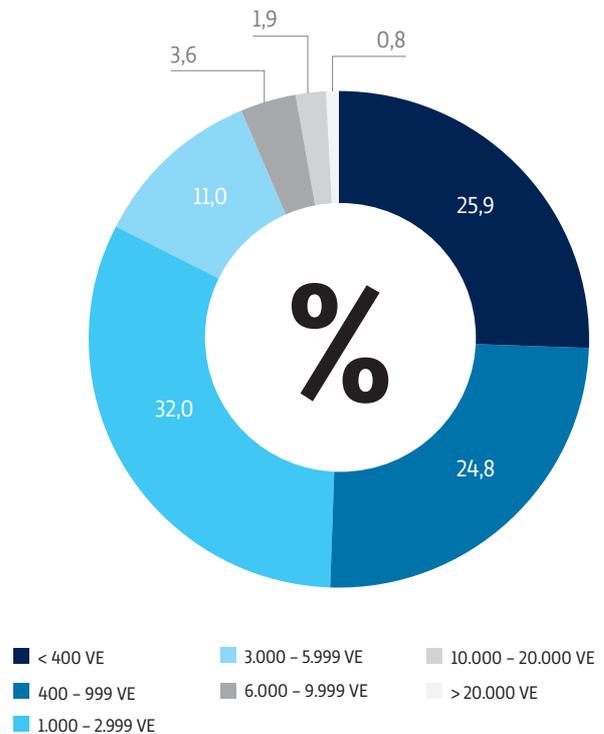
- Erhebungsmethode: Onlinepanelbefragung
- Zielgruppe: Immobilienverwaltungen mit Schwerpunkt WEG- und oder Miethausverwaltung
- Stichprobengröße:  $n_{\max} = 378$  je nach Fragestellung
- Erhebungszeitraum: 09. Juli – 02. August Februar 2024

## Teilnehmende

Ein Drittel der Teilnehmer (32,0 %), die sich von dem Thema angesprochen fühlten, sind mittelgroße Unternehmen (1.000 – 2.999 VE). Der Anteil ist deutlich größer, als beim Branchenbarometer 2023 (24,2 %). Dafür ist der Anteil der kleinen Immobilienverwaltungen mit < 400 VE bzw. 400 – 999 VE mit in Summe 50,6 % deutlich geringer (BB 2023 58,5%).

Im Mittel verwalten die Teilnehmer 2.266 Einheiten, der getrimmte Mittelwert (ohne sehr große Unternehmen mit mehr als 20.000 VE) liegt bei 1.735 verwalteten Einheiten.

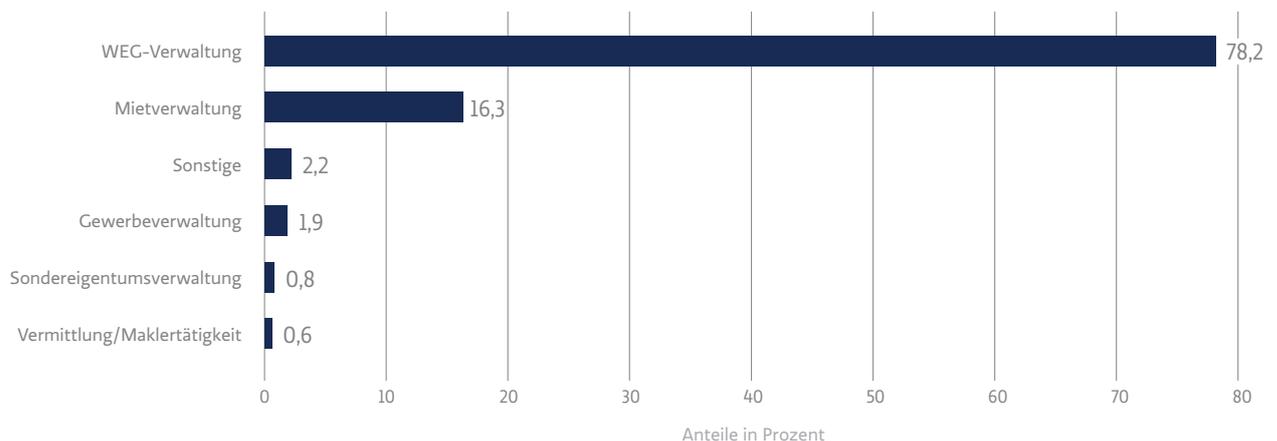
Unternehmensgrößen teilnehmender Verwaltungen nach insgesamt verwalteten Einheiten (VE) (ohne Garagen/Stellplätze/ Gemeinschaftsräume/Grundstücke) (Anteile in Prozent)



## Hauptsächliches Tätigkeitsfeld

78,2 % der teilnehmenden Immobilienverwaltungen haben Ihren Tätigkeitsschwerpunkt in der WG-Verwaltung, 16,3 % in der Mietverwaltung, wobei der Anteil WEG-Verwaltung in allen Größenclustern zwischen 64,9 % (< 400 VE) und 71,4 % (10.000 – 20.000 VE) liegt.

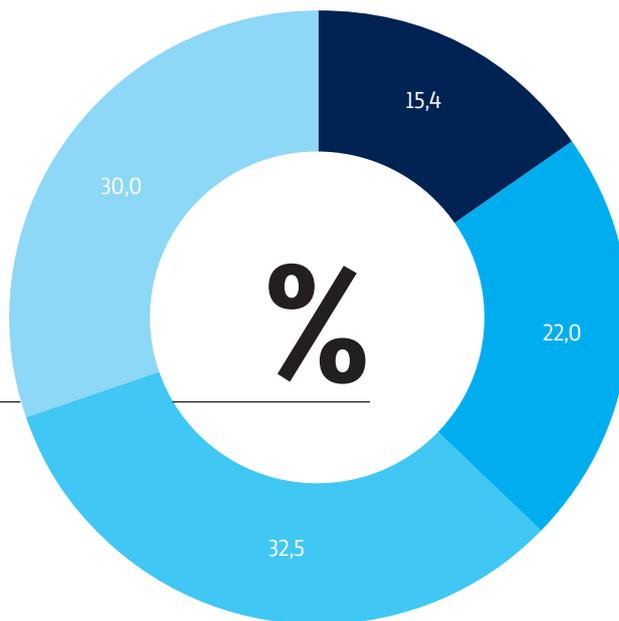
Hauptsächliches Geschäftsfeld der teilnehmenden Immobilienverwaltungen



## Regionale Zugehörigkeit (Standort des Hauptfirmensitzes)

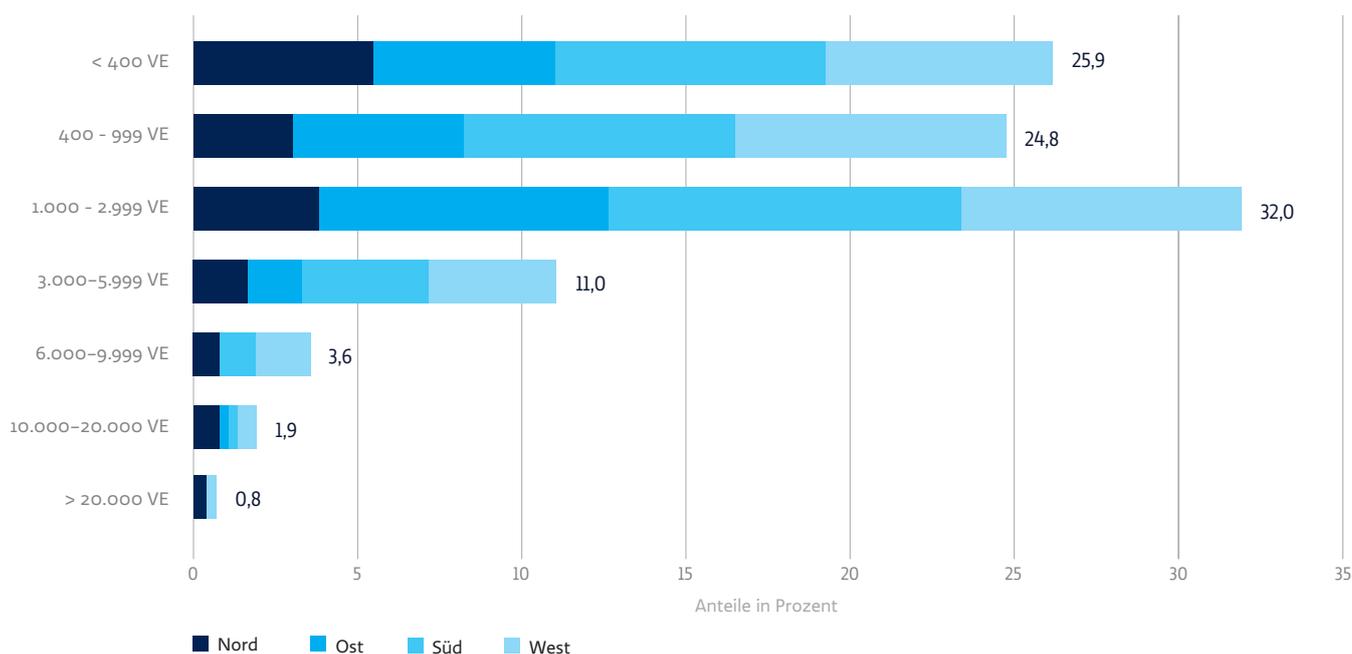
Je knapp ein Drittel der teilnehmenden Unternehmen haben ihren Hauptfirmensitz in den Regionen West (30,0 %) und Süd (32,5 %), 15,4 % in der Region Nord und 22,0 % in der Region Ost.

Standort des Hauptfirmensitzes der umfrageteilnehmer nach Region  
(Anteile in Prozent)



- Nord
- Ost
- Süd
- West

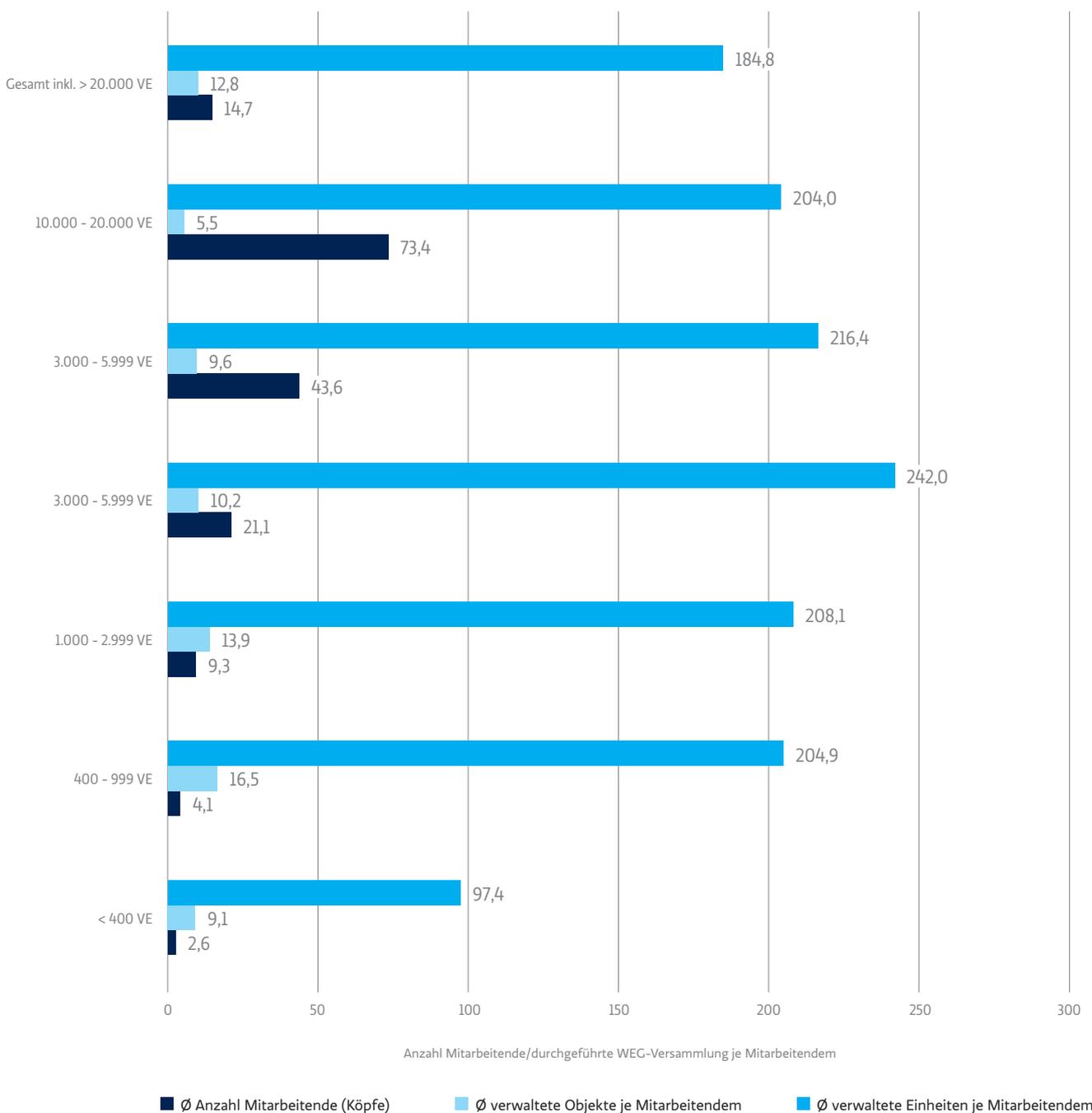
Unternehmensgröße nach Anzahl verwalteter Einheiten (ohne Garagen/Stellplätze/ Gemeinschaftsräume/Grundstücke) sowie deren Hauptfirmensitz nach Region



## Unternehmensgröße nach Mitarbeitern

Inklusive Unternehmen mit mehr als 20.000 VE beschäftigen die teilnehmenden Unternehmen im Mittel 14,7 Mitarbeitende inklusive Auszubildende (Anzahl Köpfe). Durchschnittlich werden pro Mitarbeiter 12,8 Objekte und 184,8 Einheiten verwaltet.

**Durchschnittliche Anzahl Mitarbeitende (Köpfe) insgesamt, verwaltete Einheiten je Mitarbeiter (ohne Garagen/Stellplätze/ Gemeinschaftsräume/Grundstücke) sowie nach verwaltete Objekte je Mitarbeiter nach Unternehmensgröße (nach insgesamt verwalteten Einheiten VE)**





**Verband der Immobilienverwalter  
Deutschland e. V.**

Leipziger Platz 9  
10117 Berlin  
T 030 300 96 79 - 0

[www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)

Stand: September 2024