Ursachen der Preissteigerungen

Die Antwort liegt im Zusammenspiel verschiedener Entwicklungen, die sich über mehrere Jahre aufgebaut haben und deren Auswirkungen bis heute spürbar sind. Insbesondere die Kosten für Baumaterialien, Handwerkerleistungen und die Wiederherstellung beschädigter Gebäude sind weiterhin hoch. So lagen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im August 2025 nochmals 3,1 % über dem Vorjahresniveau. Auch die Kosten für Instandhaltungsarbeiten stiegen im selben Zeitraum um 3,8 %. Diese Entwicklung wirkt sich unmittelbar auf die Höhe der Schäden aus, die Versicherer im Leistungsfall regulieren müssen. Hinzu kommen globale Ereignisse und geopolitische Spannungen, die sich auf Energiepreise, Transportwege und internationale Lieferketten auswirken.

Seit Ende Februar 2026 beeinträchtigt der Konflikt zwischen den USA, Israel und Iran den Schiffsverkehr durch die Straße von Hormus. Die wichtige Handelsroute ist für den weltweiten Energiehandel von großer Bedeutung. Ihre Blockade hat den Ölpreis zeitweise deutlich steigen lassen und zusätzliche Unsicherheiten bei Transport- und Lieferkosten verursacht. Gleichzeitig haben sich hier durch bestimmte Baumaterialien verteuern, deren Herstellung oder Verarbeitung von Erdöl und Erdgas abhängig ist – beispielsweise Dämmstoffe, Farben und Kunststoffrohre.

Relevante Verteuerungen gab es für unteranderem für folgenden Materialien:

- Holz und Holzprodukte: +7,1 %
- Nadelschnittholz: +8,2 %
- Stahl und Eisenprodukte: + 6,9 %
- Kupfer und Kupferhalbzeug: + 34,6 %

(Quelle: Erzeugerpreise im August 2026: +4,6 % gegenüber August 2025 - Statistisches Bundesamt)

Ein weiterer Faktor für die anhaltend hohen Kosten im Wohngebäudebereich ist der Fachkräftemangel im Bau- und Handwerk. Obwohl sich die Zahl der offenen Stellen zuletzt teilweise verringert hat, bleibt es für viele Unternehmen schwierig, qualifizierte Mitarbeiter zu finden. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit dauerte es 2025 durchschnittlich 242 Tage, bis eine offene Stelle im Handwerk besetzt werden konnte. Nach einer aktuellen Umfrage der Deutsche Industrie- und Handelskammer (DIHK) gaben 49 % der befragten Bauunternehmen an, Schwierigkeiten zu haben offene Stellen langfristig zu besetzen. *(Quelle: DIHK-Fachkräftereport 2025/2026)*

Welche Beitragsanpassungen ergeben sich nun für Sie?

Für Verträge, die mittels der gleitenden Neuwertversicherung berechnet werden, kommen die 4,78 % (Anpassungsfaktor) zum Tragen. Darüber hinaus wird es jedoch noch eine zusätzliche Anpassung geben.

Neben dem jährlich ermittelten Anpassungsfaktor werden erneut viele Marktteilnehmer der Versicherungsbranche in diesem Jahr eine zusätzliche Erhöhung vornehmen.

Grund hierfür ist unteranderem die Schaden-Kosten-Quote der Versicherer. Diese gibt Aufschluss über die Schaden- und „Kosten“-Intensität des laufenden Geschäfts. Solange die Combined Ratio unter 100 % liegt, erzielt das Versicherungsunternehmen Gewinn. Zwar lag die Combined Raio in den vergangenen beiden Jahren marginal unter 100 %. Jedoch zeigt der Blick auf die vergangenen Jahre, dass die Branche wiederholt in den Verlustbereich gerutscht ist-

Wichtig ist zu beachten: Versicherung ist u. a. ein Risikoausgleich im Kollektiv. Dies klingt erst einmal wenig aussagekräftig, bedeutet aber, dass für einen Versicherer nicht ein einzelner Vertrag oder der Bestand eines Maklers entscheidend, sondern die Summe aller Verträge ausschlaggebend ist.

Angenommen, Sie zahlen 500 € Jahresnettobeitrag für Ihre Versicherung. Tritt nun ein Schaden in Höhe von 5.000 € ein, der in voller Höhe beglichen wird, so müsste der Versicherer die Prämie über mehr als 10 Jahre (u. a. weitere unternehmerische Kosten, wie z. B. Verwaltung einkalkuliert) ohne Eintritt weiterer Schäden einnehmen, um wieder in die Gewinnzone zu kommen. Betrachtet man diese Position losgelöst von anderen Verträgen oder Sparten, würde der Versicherer kein Angebot zu einer Versicherung unterbreiten. Aber (und hier zeigt sich die Stärke des Kollektivs) bestehen beim Versicherer, neben Ihrem, weitere Verträge (beispielhaft 20 Stück) zu gleichen Konditionen. Somit setzt die Versicherung pro Jahr 10.000 € um, was nach Abzug des Schadens (5.000 €) zu einem fiktiven Ertrag (ohne die Verwaltungskosten zu betrachten) von 5.000 € führt. Eine Versicherung betrachtet nie den einzelnen Vertrag, sondern das gemeinschaftliche Kollektiv. Doch dieses Kollektiv zeigt sich über die 2020er Jahre in der Gebäudeversicherung nicht mehr im Gleichgewicht.

Unter dem Strich steht somit: Die Erhöhung der Baupreise begründet den Anstieg des Anpassungsfaktors um 4,78 %. Darüber hinaus sind die Schadenzahlungen der Versicherer so hoch, sodass die Sparte Wohngebäude immer noch rote Zahlen schreibt. Eben dieser Anteil ist im Index nicht berücksichtigt. Dadurch sind Versicherer gezwungen, zusätzlich eine Beitragserhöhung zu verlangen und zusätzlich bereits für das kommende Jahr vorauszuplanen. Denn eines ist klar, von einer akuten Senkung der durchschnittlichen Schadenkosten und -aufwände ist nicht auszugehen.