

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Dennis Haustein (CDU)**

vom 18. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. März 2025)

zum Thema:

**Drastische Preissteigerungen bei Gebäudeversicherungen der landeseigenen  
Wohnungsunternehmen**

und **Antwort** vom 1. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. April 2025)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dennis Haustein (CDU)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22033  
vom 18. März 2025  
über Drastische Preissteigerungen bei Gebäudeversicherungen der landeseigenen  
Wohnungsunternehmen

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), GESOBAU AG (GESOBAU), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) und die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

In einzelnen Wohnlagen sind die Kosten für die Gebäudeversicherung, welche über die Nebenkosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden, zum Teil drastisch gestiegen mit prozentualen Steigerungen über 50 Prozent. Daher frage ich den Berliner Senat:

Frage 1:

Wie haben sich die Kosten für die Gebäudeversicherungen in den Beständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen entwickelt? Bitte ab 2019 die Kostensteigerungen nominal und prozentual auflisten und für die einzelnen Gebiete mit Wohnungsbestand aufschlüsseln.

Antwort zu 1:

Die LWU verzeichnen seit dem Jahr 2019 kontinuierliche Steigerungen des Prämienniveaus im Bereich der Gebäudeversicherung. Prozentual liegen die jährlichen Kostensteigerungen gegenüber dem Vorjahr (auf Basis der Jahresnettoprämie je Einheit für den Gesamtbestand) im Zeitraum 2019 bis 2024 in einer Spanne von 1 % bis 57 % p.a. Lag die Jahresprämie der Gebäudeversicherung je Einheit für den Gesamtbestand eines LWU in 2019 so beispielsweise noch bei unter 100 EUR, liegt sie aktuell bei über 200 EUR. Eine Aufschlüsselung der Kostensteigerung nach einzelnen Gebieten liegt nicht vor.

Frage 2:

Zu welchen Versicherern bestehen Geschäftsbeziehungen? Bitte entsprechend nach Wohnungsunternehmen aufschlüsseln.

Antwort zu 2:

Bei der degewo besteht die Gebäudeversicherung aus einem Konsortium der Allianz AG und der R+V Allgemeine Versicherung AG. Bei der GESOBAU und der WBM besteht der Gebäudeversicherungsvertrag mit der R+V Allgemeine Versicherung AG. Die Gewobag ist bei der ERGO und Generali versichert und die HOWOGE bei Westfälische Provinzial Versicherung AG. Die STADT UND LAND unterhält im Bereich der Gebäudeversicherung eine vertragliche Geschäftsbeziehung mit der Allianz AG.

Frage 3:

Werden die Gebäude einzeln versichert oder wie werden die Versicherungspolizen geclustert?

Antwort zu 3:

Die Versicherung der Gebäude erfolgt bei den LWU grundsätzlich durch einen übergreifenden Vertrag. Die reinen Gewerbeobjekte mit spezifischer Nutzung sind bei der WBM über einen separaten Rahmenvertrag versichert.

Frage 4:

Welche Bestandteile haben die Gebäudeversicherungen bzw. welche Unterschiede gibt es zwischen den einzelnen Verträgen? Bitte entsprechend aufschlüsseln.

Antwort zu 4:

Im Rahmen der Gebäudeversicherung sind bei den LWU folgende Gefahrenbausteine versichert:

- Feuer
- Leitungswasser
- Sturm / Hagel
- Elementar
- Vandalismus

Bei der WBM gibt es Unterschiede zwischen dem Rahmenvertrag Wohnung und dem Rahmenvertrag Gewerbe. Im Rahmenvertrag Gewerbe gibt es höhere Selbstbehalte sowie eine Wertsicherungsklausel.

Frage 5:

Eine Erhöhung der Versicherungsprämie von fast 50 % in einem Jahr wird auf die Mieter umgeschlagen. Dies ist für viele nicht bezahlbar. Wie lässt sich eine solche drastische Erhöhung in einzelnen Wohnlagen erklären?

Antwort zu 5:

Die Versicherungsbranche hat aufgrund der zunehmenden deutschlandweiten Unwetterereignisse in den letzten Jahren ihre Kalkulation insgesamt angepasst. Außerdem nimmt die Anzahl der Gebäudeversicherer kontinuierlich ab.

Die Entwicklung der Versicherungsprämien hängt im Wesentlichen von der Schadenquote und dem gleitenden Neuwert ab. Großschadenereignisse bspw. aus der Silvesternacht wirken sich dabei insbesondere auf die Prämien aus. Der gleitende Neuwert ist ein Mechanismus in der Wohngebäudeversicherung, der bewirkt, dass der Wert einer Immobilie regelmäßig an die aktuellen Baukosten angepasst wird. Der gleitende Neuwertfaktor wird jährlich vom Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) festgelegt und spiegelt die durchschnittliche Preisentwicklung in der Bauwirtschaft wider. Der gleitende Neuwertfaktor lag für 2023 besonders hoch, einerseits durch den Anstieg der Baupreise (in Folge der Energiekrise), andererseits durch die Steigerung der Tariflöhne im Baugewerbe. Dies allein führte zu einer Prämienhöhung für 2023 von rund 17 %.

Frage 6:

Welche Maßnahmen haben die städtischen Wohnungsunternehmen unternommen, um Härten im Zuge der Nebenkostenabrechnungen abzufedern?

Antwort zu 6:

Die LWU prüfen die Möglichkeiten der Prämienenkungen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben fortlaufend. Bei Kostensteigerungen werden im Rahmen der jährlichen Nebenkostenabrechnungen Anpassungen der Vorauszahlungen vorgenommen, um höheren Nachzahlungen vorzubeugen. Zudem haben die Mietenden ganzjährig die Möglichkeit, auch freiwillige Vorauszahlungsanpassungen vornehmen zu lassen.

Zur Abfederung möglicher finanzieller Härten im Zusammenhang mit Nebenkosten bieten die LWU ihren Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit an, individuelle Ratenzahlungsvereinbarungen abzuschließen. Die Mieterinnen und Mieter werden über diese Unterstützungsmöglichkeiten im Rahmen der Abrechnungsschreiben, über die Homepage der LWU sowie im persönlichen Mieterkontakt informiert. Darüber hinaus steht ihnen die SOPHIA Berlin GmbH – eine Tochtergesellschaft der kommunalen Wohnungsbauunternehmen degewo und SuL – als Beratungsstelle zur Verfügung, insbesondere zur Prävention und Bewältigung von finanziellen Notlagen.

Frage 7:

Rechnen die landeseigenen Wohnungsunternehmen mit weiteren Preissteigerungen bei den Gebäudeversicherungen in den kommenden Jahren? Wenn ja, warum?

Antwort zu 7:

Die Schadenquote sowie der gleitende Neuwert werden die Prämienhöhe auch in den kommenden Jahren beeinflussen.

Frage 8:

Haben sich nach Ansicht des Berliner Senats und der landeseigenen Wohnungsunternehmen die Schadensfälle durch Unwetterereignisse in den Berliner Wohnungsbeständen signifikant erhöht, die eine drastische Preissteigerung in den Versicherungspolicen gerechtfertigt hätte?

Antwort zu 8:

Nach Angabe der LWU hatten Unwetterereignisse seit dem Jahr 2019 grundsätzlich keinen signifikanten Einfluss auf die Entwicklung der Versicherungsprämie für den Bestand.

Frage 9:

Was kann und was wird konkret unternommen, um weitere Steigerungen in diesem Rahmen zu verhindern? Gibt es aufgrund der großen Gebäudebestände die Möglichkeit in Preisverhandlungen günstigere Policen abzuschließen und wird die Möglichkeit genutzt? Wenn ja, in welcher Form?

Antwort zu 9:

Die Wirtschaftlichkeit des Versicherungsvertrages wird fortlaufend durch gezielte Marktsondierungen, Markterkundungen sowie durch EU-weite Vergabeverfahren geprüft. Vor dem Hintergrund des Wirtschaftlichkeitsgebots erfolgt die Absicherung des Gesamtbestandes im Rahmen eines einheitlichen Versicherungsvertrages. Diese Bündelung der Nachfrage hinsichtlich des Bestandes in einem einheitlichen Versicherungsvertrag führte bisher zu einer gestärkten Verhandlungsposition, um vorteilhafte Konditionen auszuhandeln. Eine Absicherung von Einzelrisiken würde für die Risikoträger einen Mehraufwand darstellen, der sich bei der Prämienkalkulation und der Bereitschaft zur Deckung niederschlagen würde. Zur Senkung der Schadenquote erfolgen zudem Investitionen in die Bausubstanz und Präventionsmaßnahmen.

Frage 10:

In welchem Turnus werden die Wohngebäudeversicherungen neu ausgeschrieben? Nach welchen Kriterien werden Versicherungspolicen ausgewählt?

Antwort zu 10:

Der Gebäudeversicherungs-Rahmenvertrag wird EU-weit in der Regel alle 4 Jahre ausgeschrieben. Das wirtschaftlichste Angebot erhält den Zuschlag. Kriterien sind insbesondere auch die Leistungsfähigkeit des Versicherers, die Zielschadenquote und Preisanpassungsklauseln.

Berlin, den 01.04.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen