

POOLWORLD

Fachmagazin für Finanzdienstleister



Starke Partner

MAXPOOL und blau direkt gehen gemeinsamen Weg

max-Hausrat-Update
Von diesen sinnvollen
Erweiterungen profitieren auch
Ihre Bestandskunden

Mit Sicherheit nachhaltig
Hilfreiche Tipps für einen
lückenlosen Schutz von
Wärmepumpen

Raus aus dem Backoffice
Stressfrei durch den Makler-
alltag – mit der smarten
Bürohilfe easyOFFICE

Hätten Sie es noch gewusst?

Wer kennt nicht die leidige Ermittlung des Werts 1914, wenn es um die Bestimmung des bedarfsgerechten oder „richtigen“ Versicherungswerts für ein Gebäude geht?



Dabei ist das korrekte Ermitteln des Werts 1914 für die Beantragung einer Wohngebäudeversicherung fundamental wichtig. Dieser Artikel versucht, Ihnen die Idee und Sinnhaftigkeit der Ermittlung des Werts 1914 kurz und prägnant zu erläutern. Und vielleicht trägt er dazu bei, dass die nächste Wert-1914-Ermittlung, die mit Sicherheit auf Sie wartet, nicht mehr als Last empfunden wird. Sondern als Chance, sich gegenüber dem Kunden als Experte zu profilieren.

WARUM WERT 1914?

1914 war das letzte Jahr, in dem die Währung (Goldmark) abgesichert durch Gold teilweise gedeckt war. Während der anschließenden Inflation stiegen die Baupreise exponentiell. Die Versicherungswirtschaft legte daher den Wert von 1914 zur Bestimmung des Versicherungswerts für Gebäude fest.

Doch wie hängen jetzt Wert 1914, Baupreisindex, gleitender Neuwertfaktor, gleitende Neuwertversicherung und Neubauwert eigentlich zusammen?

DER GLEITENDE NEUWERT

Der gleitende Neuwert ist der soeben errechnete Wert von 381.551 Euro, der die aktuellen Neubaukosten des versicherten Objekts angibt. Auf Grundlage dieses Werts 1914 wird der gleitende Neuwert des Gebäudes jährlich neu ermittelt.

Somit berücksichtigt der gleitende Neuwert die Wertentwicklung der Immobilie, was Preissteigerungen bei Materialkosten und der Lohnentwicklung im Baugewerbe einschließt. Für Versicherungsnehmer bietet das die Sicherheit, dass gestiegene Wiederherstellungskosten »»

DER BAUPREISINDEX

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht regelmäßig den Baupreisindex, welcher die Preisentwicklung der Baukosten für Neubauten und der Instandhaltungskosten für Bestandsimmobilien anzeigt. In der folgenden Tabelle steht für die Jahre ab 2013 der jeweilige Baupreisindex in Bezug zum Jahr 1914.

Jahr	Baupreisindex
2013	1.290,20 EUR
2014	1.312,40 EUR
2015	1.332,40 EUR
2016	1.359,70 EUR
2017	1.402,40 EUR
2018	1.464,00 EUR
2019	1.527,30 EUR
2020	1.551,00 EUR
2021	1.691,90 EUR
2022	1.987,00 EUR
2023	2.125,90 EUR

Quelle: www.heim-und-immobilie.de/versicherungen/gebäudeversicherung/lexikon/b/baupreisindex/

Foto: zvolia / elements.envato.com

Beispiel
Den aktuellen Neubauwert aus einem Wert 1914 ermitteln man wie folgt:

$$\frac{\text{Aktueller Neubauwert} = \text{Wert 1914} \times \text{aktueller Baupreisindex}}{100}$$

Neubauwert des Gebäudes im Jahr 2013: 250.000 €

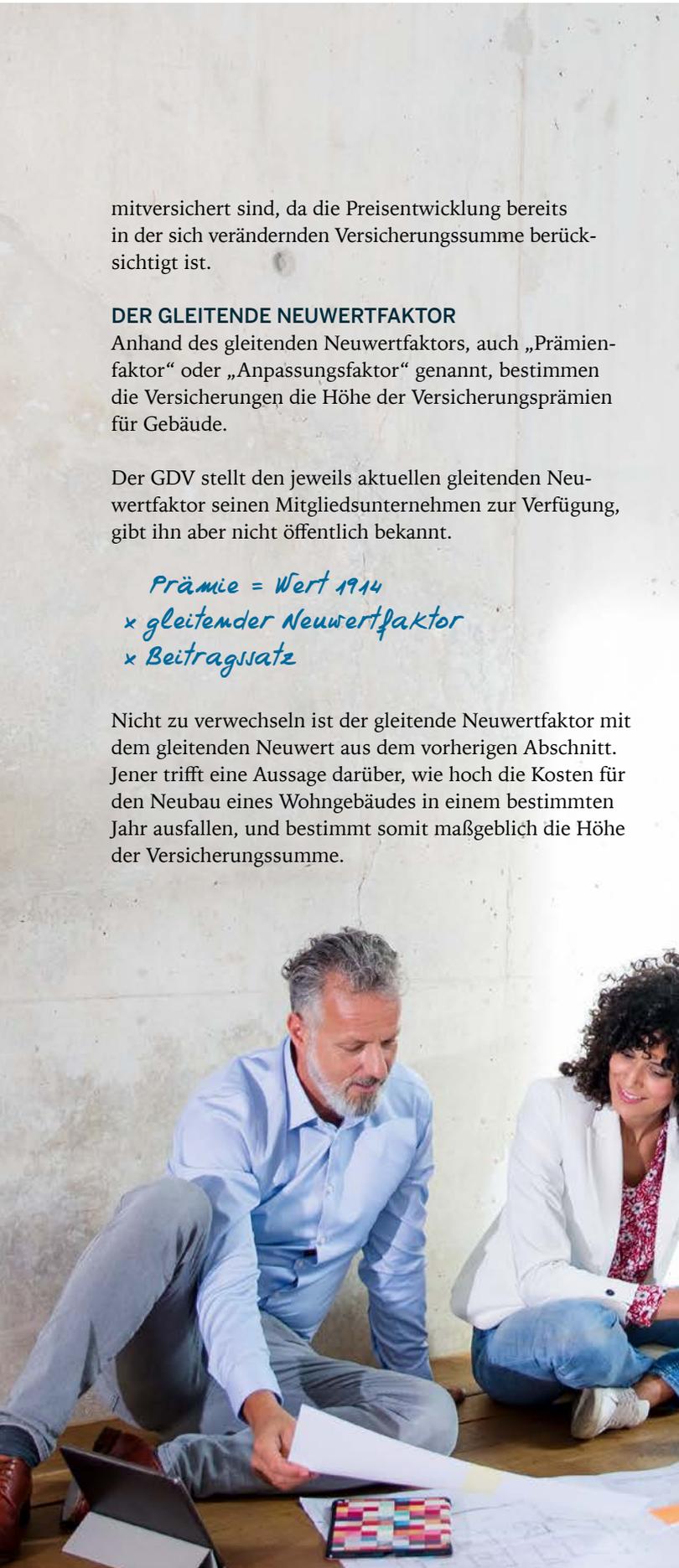
Aktueller Baupreisindex (im Februar 2023): 1.961,40

Wert 1914: 19.453 Goldmark

Neubauwert 2023:

$$19.453,00 \times 1.961,40$$

$$\frac{38.1551}{100} = 381.551 \text{ €}$$



mitversichert sind, da die Preisentwicklung bereits in der sich verändernden Versicherungssumme berücksichtigt ist.

DER GLEITENDE NEUWERTFAKTOR

Anhand des gleitenden Neuwertfaktors, auch „Prämienfaktor“ oder „Anpassungsfaktor“ genannt, bestimmen die Versicherungen die Höhe der Versicherungsprämien für Gebäude.

Der GDV stellt den jeweils aktuellen gleitenden Neuwertfaktor seinen Mitgliedsunternehmen zur Verfügung, gibt ihn aber nicht öffentlich bekannt.

$$\begin{aligned} & \text{Prämie} = \text{Wert 1914} \\ & \times \text{gleitender Neuwertfaktor} \\ & \times \text{Beitragsatz} \end{aligned}$$

Nicht zu verwechseln ist der gleitende Neuwertfaktor mit dem gleitenden Neuwert aus dem vorherigen Abschnitt. Jener trifft eine Aussage darüber, wie hoch die Kosten für den Neubau eines Wohngebäudes in einem bestimmten Jahr ausfallen, und bestimmt somit maßgeblich die Höhe der Versicherungssumme.

Wichtig: Der gleitende Neuwert stellt im Schadenfall keine Entschädigungsgrenze dar. Wenn der Wert 1914 korrekt ermittelt wurde, muss die Versicherung auch dann zahlen, wenn die Neubaukosten den gleitenden Neuwert übersteigen sollten.

DIE GLEITENDE NEUWERTVERSICHERUNG

Mit einer korrekten Ermittlung der Versicherungssumme und der gleitenden Neuwertversicherung ist jede Immobilie gegen Unterversicherung geschützt. Denn die Versicherungsprämie und damit auch die Versicherungssumme werden jährlich entsprechend der Entwicklung des gleitenden Neuwerts der Immobilie angepasst.

Die zu zahlende Versicherungsprämie wird so ermittelt:

$$\begin{aligned} & \text{Prämie} = \text{Wert 1914} \\ & \times \text{gleitender Neuwertfaktor} \\ & \times \text{Beitragsatz zzgl. Versicherungssteuer} \end{aligned}$$

DER KREIS SCHLIESST SICH: ERMITTLUNG DES WERTS 1914

Ermittle ich den Wert 1914 einmal richtig, ist das Objekt dauerhaft richtig versichert. So einfach und doch so komplex ist es. Die Ermittlung erfolgt in drei Schritten über die Ermittlung des Gebäudetyps, der Zuschläge für gehobene Bauausführungen/-ausstattungen und schließlich den Berechnungsschritt.

In Vergleichsrechnern sind diese Schritte integriert, bei Bedarf stehen dafür in der Regel auch beschreibbare und selbstrechene PDF-Formulare der Gesellschaften zur Verfügung. ◀