

# HARTER ANBIETERWETTBEWERB NACH EINFÜHRUNG DER PFLICHTVERSICHERUNG FÜR WOHNIMMOBILIENVERWALTER

Von Carsten Wiegel

**W**enige Monate nach Einführung der neuen Pflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter gem. § 34c GewO zum 01.08.2018 ist eine aus Verwaltersicht erfreuliche Entwicklung im Versicherungsmarkt zu beobachten. Die Anbieter für Vermögensschaden-Haftpflichtversicherungen haben ihre Tarife zu diesem Anlass durchweg überarbeitet und leistungsseitig verbessert. Viele zuvor beitragspflichtige Leistungserweiterungen sind nun pauschal in den Bedingungswerken enthalten, ohne dass dafür Mehrbeiträge kalkuliert werden. Als Beispiele sind hier etwa die Verfahrenskosten des Verwalters bei Beschlussanfechtungen nach § 49 Abs. II WEG zu nennen.

Auch die pauschale, namenlose Mitversicherung der Verwaltungsbeiräte gem. § 29 WEG ist inzwischen bei vielen Gesellschaften möglich. Gleichzeitig sind die Versicherungskosten insgesamt durch die Verbreiterung der Solidargemeinschaft ins Rutschen gekommen, sodass die Versicherten aktuell von nie dagewesenen Konditionen profitieren. So ist Versicherungsschutz für kleinere Verwaltungsbetriebe im Rahmen der Pflichtversicherung über die gesetzlich geforderte Versicherungssumme von EUR 500.000,00 je Schadenfall schon für wenige Hundert Euro im Jahr erhältlich.

Dennoch gilt es, auch in dieser Situation Anbieter und Konditionen zu vergleichen - ist doch unter den Produkten zur Pflichtversicherung weiterhin ein enormes Preisgefälle festzustellen. Anzutreffen sind im Markt nunmehr vornehmlich umsatzbezogene Tarife, die den Versicherten die mühsame Zählung der Verwaltungseinheiten erspart und die Angebotserstellung auf Basis des erzielten Jahresumsatzes erleichtert.

Einzelne Versicherer trennen dabei die verschiedenen Aktivitäten innerhalb der erbrachten Immobiliendienstleistungen auf, um die Wohnimmobilienverwaltung und die sonstigen ausgeübten Tätigkeiten mit jeweils eigenständigen Versicherungssummen zu unterlegen. Dies führt in der Praxis häufig zu teureren Preisangeboten sowie zu Mehraufwand in den Verwaltungsbetrieben in der Erfassung und Meldung der jeweiligen Teilumsätze.

Günstigere Anbieter sind jene, die nach wie vor alle Immobiliendienstleistungen, hier insbesondere Vermietung/Verkauf und Verwaltung, in einer Versicherungssumme bündeln und einheitlich tarifieren. Zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben wird dann in der Regel mit einer sog. „Wiederauffüllungsklausel“ gearbeitet, die die Verfügbarkeit der gesetzlich geforderten Mindestversicherungssumme uneingeschränkt sicherstellt.

Höherversicherungen mit Versicherungssummen jenseits von EUR 1 Mio. je Schadenfall sind bei nahezu allen Versicherern problemlos möglich und erlauben komfortable Lösungen auch für hohe Anforderungen seitens der Auftraggeber.

## Kritik

Wermutstropfen bei der Einführung der Pflichtversicherung bleibt die Tatsache, dass weitere, existenziell wichtige Unternehmensversicherungen für Verwaltungsbetriebe nicht Teil der Regulierung sind und deshalb nach wie vor auf freiwilliger Basis abgeschlossen werden müssen. Beispielfähig sind hier die Betriebshaftpflichtversicherung (Absicherung gegen Schadenersatzansprüche aufgrund von Personen- oder Sachschäden) oder auch die aus Eigentümersicht dringend notwendige Vorsorge gegen den Verlust von Instandhaltungsrücklagen (Vertrauensschadenversicherung) anzuführen.

Perspektivisch bleibt daher zu hoffen, dass der Gesetzgeber den Umfang der Pflichtversicherung im Sinne des Verbraucherschutzes erweitert. Gerade die letztgenannte Police zur Vertrauensschadenversicherung dürfte ein wichtiger Schritt hin zur Begründung einer wirksamen Einlagensicherung für angesparte Kundengelder bedeuten.



## PLUS PUNKT

**Howden Caninenberg rät Immobiliendienstleistern, ihren Versicherungsschutz gerade in dieser Phase zu überprüfen und Vergleichsangebote einzuholen.**

Häufig können beim Anbieterwechsel Einsparungen und Leistungsverbesserungen gleichermaßen realisiert werden. Die Modalitäten und administrativen Schritte bei einem Versicherer-Wechsel klärt in der Regel der betreuende Versicherungsvermittler. Ebenso wird dieser bei der Erstellung der formellen Versicherungsbestätigung für die Regulierungsbehörde behilflich sein. Im Sinne eines ganzheitlichen Risiko-Managements bleibt es eine unternehmerische Daueraufgabe, die Risikolage des Unternehmens immer wieder auf den Prüfstand zu stellen und das Absicherungspaket gegebenenfalls zu ergänzen. Spezialisierte Versicherungsmakler für Kunden aus der Immobilienwirtschaft helfen, dieser Aufgabe gerecht zu werden.



Carsten Wiegel

PLUS PARTNER

**Howden Caninenberg GmbH**

Carsten Wiegel, Försterweg 2, 14482 Potsdam, Tel.: 0331 - 7 47 54-10, Fax: 0331 - 7 47 54-22  
carsten.wiegel@howden-caninenberg.de | immobilien.howden-caninenberg.de